

DH GROUP NYRT.

NEM-AUDITÁLT KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2026. JÚNIUS 30.



Tartalomjegyzék

1.	Általános rész	10
1.1	A vállalkozás bemutatása	10
1.2	A mérlegkészítés alapja	11
2.	Számviteli politika	13
2.1	A számviteli politika lényeges elemei	13
2.1.1	A konszolidáció alapja	13
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	14
2.1.3	Üzleti kombinációk és Goodwill	14
2.1.4	Társult és közös vezetésű vállalkozásokban való befektetések	16
2.1.5	Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés	16
2.1.6	Árbevétel	17
2.1.7	Közvetítői jutalékköltségek	18
2.1.8	Szerződéses eszközök	18
2.1.9	Szerződéses kötelezettségek	19
2.1.10	Ingatlanok, gépek, berendezések	19
2.1.11	Értékvesztés	19
2.1.12	Immateriális javak	20
2.1.13	Készletek	20
2.1.14	Hitelfelvételi költségek	20
2.1.15	Követelések	21
2.1.16	Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	21
2.1.17	Pénzügyi instrumentumok	22
2.1.18	Céltartalékok	23
2.1.19	Jövedelemadók	24
2.1.20	Lízing	25
2.1.21	Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	26
2.1.22	Mérlegen kívüli tételek	26
2.1.23	Visszavásárolt saját részvények	26
2.1.24	Osztalék	26
2.1.25	Részvényjuttatások, opciós programok	27
2.1.26	Pénz és pénzeszköz egyenértékesek	27
2.1.27	Fordulónap utáni események	27
2.2	A számviteli politika változásai	28
2.3	Bizonytalansági tényezők	28
2.3.1	Goodwill értékvesztése	28
2.3.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés	28
2.3.3	Speratív jutalékok	29
2.3.4	Értékcsökkenés	29
2.3.5	Halasztott vételár és opciós kötelezettség	29
2.3.6	Céltartalékok	29
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások	30
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása	31
2.4.2	2022. évben végrehajtott akvizíciók	35
2.4.3	2025. évben végrehajtott tranzakciók	38
2.4.4	2026. első félévében végrehajtott tranzakciók	39
3.	Ingatlanok, gépek és berendezések	41
4.	Immateriális eszközök	42
5.	Lízingek	43
6.	Goodwill	45
7.	Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	45
8.	Pénzügyi eszközök	47
9.	Halasztott adó követelések	47
10.	Készletek	49
11.	Vevőkövetelések	50
12.	Kapcsolt felekkel kapcsolatos ügyletek	51
13.	Egyéb követelések	53
14.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, valamint elkülönített pénzeszközök	54

15.	Aktív időbeli elhatárolások.....	55
16.	Értékesítésre tartott eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek.....	56
17.	Jegyzett tőke és eredménytartalék.....	58
18.	Saját részvények.....	60
19.	Átváltási tartalék.....	62
20.	Nem ellenőrző részesedések.....	63
21.	Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök.....	67
22.	Tartozások kötvénykibocsátásból.....	67
23.	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök.....	69
24.	Céltartalékok.....	70
25.	Halasztott adó kötelezettségek.....	70
26.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....	71
27.	Szállítói kötelezettségek.....	71
28.	Egyéb kötelezettségek.....	71
29.	Passzív időbeli elhatárolások.....	72
30.	Értékesítés nettó árbevétele.....	73
31.	Szerződéses egyenlegek.....	75
32.	Egyéb működési bevételek.....	76
33.	Saját termelésű készletek állományváltozása.....	76
34.	Anyagköltségek.....	77
35.	Eladott áruk és szolgáltatások.....	77
36.	Igénybevett szolgáltatások.....	78
37.	Személyi jellegű ráfordítások.....	79
38.	Egyéb működési ráfordítások.....	80
39.	Pénzügyi műveletek bevételei.....	80
40.	Pénzügyi műveletek ráfordításai.....	81
41.	Jövedelemadók.....	81
42.	Egyéb átfogó jövedelem.....	82
43.	Egy részvényre jutó eredmény.....	82
44.	Szegmensinformációk.....	82
45.	Tőkekemenedzsment.....	87
46.	Kockázatkezelés.....	87
47.	Pénzügyi instrumentumok.....	93
48.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása.....	96
48.1	Opció programok.....	96
48.2	Igazgatósági tagokkal folytatott kapcsolt ügyletek.....	97
49.	Mérlegfordulónap utáni események.....	98
50.	Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek.....	99
51.	Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	100

Konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás
adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

ESZKÖZÖK	Megjegyzések	2026.06.30	2025.12.31
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	<u>4</u>	4 602 786	5 048 667
Eszközhasználati jog	<u>5</u>	1 606 958	1 816 418
Ingatlanok	<u>3</u>	1 372 087	1 452 244
Gépek és berendezések	<u>3</u>	318 525	265 958
Goodwill	<u>6</u>	6 407 927	5 373 474
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	<u>7</u>	595 092	467 167
Pénzügyi eszközök	<u>8</u>	100 010	103 659
Halasztott adókövetelések	<u>9</u>	1 030 243	1 125 793
Éven túli eszközök összesen		16 033 628	15 653 380
Forgóeszközök			
Készletek	<u>10</u>	301 891	1 047 176
Vevőkövetelések	<u>11</u>	4 780 949	5 148 448
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	<u>12</u>	559 821	1 176 388
Egyéb követelések	<u>13</u>	2 359 765	1 600 922
Tényleges jövedelemadó követelések	<u>41</u>	1 224 704	1 255 547
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	<u>14</u>	6 204 107	9 480 245
Elkülönített pénzeszközök	<u>14</u>	94 957	101 876
Aktív időbeli elhatárolások	<u>15</u>	1 647 496	1 323 566
Értékesítésre tartott eszközök	<u>16</u>	700 729	1 241 279
Forgóeszközök összesen		17 874 419	22 375 447
Eszközök összesen		33 908 047	38 028 827

Konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás
adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

FORRÁSOK	Megjegyzések	2026.06.30	2025.12.31
Saját tőke			
Jegyzett tőke	17	171 989	171 989
Visszavásárolt saját részvény	48.1	(134 536)	(183 301)
Tőketartalék	17	1 652 319	1 637 357
Átváltási tartalék	19	(848 556)	141 632
Eredménytartalék	17	3 071 546	2 884 114
Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke összesen		3 912 762	4 651 791
Nem ellenőrző részesedések	20	371 636	431 383
Saját tőke összesen:		4 284 398	5 083 174
 Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek	21	377 902	451 620
Céltartalékok várható kötelezettségekre	23	93 164	99 894
Halasztott adó kötelezettségek	25	1 142 880	1 260 282
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	26	2 592 541	4 896 891
Tartozások kötvénykibocsátásból	22	11 610 456	11 661 549
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	5	1 449 916	1 610 021
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		17 266 859	19 980 257
 Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	21	1 396 912	1 402 868
Szállítói kötelezettségek	27	5 253 964	5 860 594
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	12	193 939	534 689
Egyéb kötelezettségek	28	2 702 491	1 380 166
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	5	367 801	423 925
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	41	705 983	1 547 293
Passzív időbeli elhatárolások	29	1 283 524	1 036 316
Értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	16	452 176	779 545
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		12 356 790	12 965 396
 Kötelezettségek és saját tőke összesen		33 908 047	38 028 827

Konszolidált eredményre vonatkozó kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

<i>Folytatódó tevékenységek</i>	<i>Megjegyzések</i>	2026.06.30	2025.06.30
Értékesítés nettó árbevétele	<u>30</u>	26 923 422	21 863 177
Egyéb működési bevétel	<u>32</u>	836 478	478 235
Bevételek összesen		27 759 900	22 341 412
Saját termelésű készletek állományváltozása	<u>33</u>	115 046	(87 623)
Anyagköltségek	<u>34</u>	(46 109)	(52 535)
Eladott áruk és szolgáltatások	<u>35</u>	(751 170)	(177 338)
Igénybevett szolgáltatások	<u>36</u>	(20 918 378)	(17 119 319)
Személyi jellegű ráfordítások	<u>37</u>	(1 419 506)	(1 411 879)
Értékcsökkenés és amortizáció	<u>3, 4</u>	(321 913)	(483 981)
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	<u>5</u>	(223 980)	(247 344)
Egyéb működési ráfordítások	<u>38</u>	(542 683)	(344 463)
Működési költségek		(24 108 693)	(19 924 482)
Működési eredmény		3 651 207	2 416 930
Pénzügyi bevételek	<u>39</u>	452 804	558 170
Pénzügyi ráfordítások	<u>40</u>	(716 176)	(519 678)
Részesedés közös vezetésű vállalkozások eredményéből	<u>7</u>	(10 054)	492
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye		3 377 781	2 455 914
Jövedelemadók	<u>41</u>	(830 450)	(581 591)
Folytatódó tevékenységek adózott eredménye		2 547 331	1 874 323
Megszűnő tevékenységek			
Megszűnő tevékenység adózott eredménye	<u>16</u>	(12 374)	(26 182)
Adózott eredmény		2 534 957	1 848 141
Adózott eredményből			
Anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		2 460 213	1 793 595
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész		74 744	54 546
		2 534 957	1 848 141
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)	<u>43</u>		
Alap		67,8	51,0
Hígított		67,6	50,9

A 9-100. oldalakon közölt megjegyzések a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konszolidált átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás
adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	<i>Megjegyzések</i>	2026.06.30	2025.06.30
Adózott eredmény		2 534 957	1 848 141
Egyéb átfogó jövedelem			
<i>Tételek, amelyek a következő időszakokban átsorolásra kerülnek az eredménybe</i>			
Külföldi leányvállalatok átváltási különbözete	<u>42</u>	(1 124 679)	(368 096)
Egyéb		0	0
Nettó egyéb átfogó jövedelem, amely a következő időszakokban átsorolásra kerül az eredménybe		(1 124 679)	(368 096)
<i>Tételek, amelyek a következő időszakokban nem kerülnek átsorolásra az eredménybe</i>			
Egyéb		0	0
Nettó egyéb átfogó jövedelem, amely a következő időszakokban nem kerülnek átsorolásra az eredménybe		0	0
Egyéb átfogó jövedelem		(1 124 679)	(368 096)
Teljes átfogó jövedelem		1 410 278	1 480 045
Teljes átfogó jövedelemből			
Anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		1 470 025	1 435 958
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész		(59 747)	44 087
		1 410 278	1 480 045

A 9-100. oldalakon közölt megjegyzések a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

DH GROUP NYRT.
2026. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Konszolidált saját tőke változásaira vonatkozó kimutatás

	<i>Melléklet</i>	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Eredménytartalék	Átváltási tartalék	Anyavállalat tulajdonosairól jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
Egyenleg 2024. december 31-én		171 989	(214 249)	1 601 233	38 075	989 240	2 586 288	388 490	2 974 778
Adózott eredmény					1 793 595		1 793 595	54 546	1 848 141
Egyéb átfogó jövedelem						(357 638)	(357 638)	(10 459)	(368 097)
Teljes átfogó jövedelem					1 793 595	(357 638)	1 435 957	44 087	1 480 045
Akvízió							0	(9 426)	(9 426)
Osztalék					(875 401)		(875 401)		(875 401)
Saját részvény vásárlás			17 681				17 681		17 681
MRP és vezetői részvényprogram				23 442			23 442		23 442
Egyenleg 2025. június 30-án		171 989	(196 568)	1 624 675	956 269	631 602	3 187 967	423 151	3 611 118
Adózott eredmény					2 444 247		2 444 247	126 506	2 570 753
Egyéb átfogó jövedelem	42					(489 970)	(489 970)	(118 274)	(608 244)
Teljes átfogó jövedelem					2 444 247	(489 970)	1 954 277	8 232	1 962 509
Akvízió	2.4.3				(516 402)		(516 402)		(516 402)
Saját részvény vásárlás	18		13 267				13 267		13 267
MRP és vezetői részvényprogram	18			12 682			12 682		12 682
Egyenleg 2025. december 31-én		171 989	(183 301)	1 637 357	2 884 114	141 632	4 651 791	431 383	5 083 174
Adózott eredmény					2 460 213		2 460 213	74 744	2 534 957
Egyéb átfogó jövedelem	42					(990 188)	(990 188)	(134 491)	(1 124 679)
Teljes átfogó jövedelem					2 460 213	(990 188)	1 470 025	(59 747)	1 410 278
Akvízió	2.4.4						0		0
Osztalék	17				(2 272 781)		(2 272 781)		(2 272 781)
Saját részvény vásárlás	18		48 765				48 765		48 765
MRP és vezetői részvényprogram	18			14 962			14 962		14 962
Egyenleg 2026. június 30-án		171 989	(134 536)	1 652 319	3 071 546	(848 556)	3 912 762	371 636	4 284 398

A 9-100. oldalakon közölt megjegyzések a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konszolidált cash flow-ra vonatkozó kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Megjegyzések	2026.06.30	2025.06.30
Működési tevékenységből származó cash flow			
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye		3 377 780	2 455 914
Megszűnő tevékenységek adózás előtti eredménye	16	(12 374)	(26 182)
Adózás előtti eredmény		3 365 407	2 429 732
<i>Az adózás előtti eredménynek a nettó cash flow-val való egyeztetésére szolgáló kiigazítások:</i>			
Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint a használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése és értékvesztése		560 527	583 086
Az immateriális javak amortizációja és értékvesztése, valamint a goodwill értékvesztése	4, 6	(14 635)	148 239
Részvényalapú kifizetések ráfordításai	37	18 956	71 277
Nettó árfolyamkülönbözet		(473 505)	43 219
Ingtatlanok, gépek és berendezések elidegenítéséből származó nyereség	32		
Függő kifizetések valós értékének kiigazítása		0	(278 545)
Pénzügyi bevételek	39	(452 804)	(279 625)
Pénzügyi költségek	40	716 176	519 678
Részesedés társult vállalkozás és közös vállalkozás nyereségéből	7	10 054	(492)
Céltartalékok, nyugdíjak és állami támogatások mozgása	23	6 730	1 699
Működő tőke változásai			
A vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	11, 12, 13, 14, 15	(916 855)	(965 446)
Készletek és visszaszolgáltatási joggal rendelkező eszközök csökkenése	10	275 999	354 162
Értékesítési célú ingatlan vásárlása	16	677 722	(109 796)
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése	12, 27, 28, 29	(626 261)	579 200
		3 147 510	3 096 388
Kapott kamatok	39	53 622	90 892
Kifizetett kamatok	40	(313 787)	(349 354)
Fizetett jövedelemadó	41	(454 056)	(303 669)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		2 433 289	2 534 256
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Ingtatlanok, gépek és berendezések értékesítéséből származó bevételek	3, 32	(47)	200 853
Ingtatlanok, gépek és berendezések beszerzése	3	0	(450 291)
Pénzügyi eszközök vásárlása	8	3 649	(6 035)
Közös vezetésű vállalatától kapott osztalék	7	0	(2 350)
Fejlesztési kiadások	4	(114 247)	(79 512)
Leányvállalat akvizíciója, a megszerzett pénzeszközökkel csökkentve	2.4.2	(1 761 764)	0
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(1 872 410)	(337 335)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Saját részvények vásárlása	48.1	(48 765)	(20 968)
Halasztott vételár fizetése	2.4.2.1	(2 211 635)	(920 672)
Lízingkötelezettségek törlesztésének kifizetése	5	(270 057)	(247 299)
Hitelfelvételből származó bevétel	21, 22	0	0
Hitelek visszafizetése	21	(79 674)	(46 215)
Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	17	(1 328 132)	(80 778)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		(3 938 263)	(1 315 932)
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása		(3 377 384)	880 989
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején		9 519 782	5 656 169
Árfolyam átváltási különbözetek pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken		61 706	159 556
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén	14	6 204 104	6 696 714

A 9-100. oldalakon közölt megjegyzések a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

Jelen beszámoló a DH Group Nyrt. (a „Társaság”) (korábbi nevén Duna House Holding Nyrt.) és leányvállalatainak (együttesen „Csoport”) konszolidált pénzügyi kimutatásait tartalmazza 2026. június 30-ával végződő félévre vonatkozóan. A DH Group Nyrt, mint anyavállalat, Magyarországon Budapesten bejegyzett, nyilvánosan működő részvénytársaság, székhelye Magyarország 1027 Budapest, Kapás utca 6-12. A Csoport 2003-ban alakult, fő tevékenysége pénzügyi termékek közvetítése és ingatlanközvetítés, valamint ahhoz kapcsolódó egyéb szolgáltatások. A szolgáltatói szektorban vezetői pozíciót tölt be számos európai országban.

A DH Group stratégiai célja, hogy tovább bővítse nemzetközi jelenlétét és Európai szinten is meghatározó szereplővé váljon. 2016. áprilisában került lezárásra az a tranzakció, amelynek során a legnagyobb lengyel ingatlanközvetítő hálózat, a Metrohouse 100%-a a magyarországi DH Group tulajdonába került. A Metrohouse DH Groupba való konszolidálására 2016. április 1-jei dátummal került sor. A Társaság 2018. november 6-án megvásárolta a lengyel Gold Finance Sp. z o.o hitelközvetítő társaságot, 2020. január 7-én pedig a szintén lengyel Alex T. Great Sp- z o.o hitelközvetítő társaságot.

A Társaság 2022. január 13-án zárta a HGroup S.p.A. 70%-os tulajdonrészének megvásárlását további jövőbeli opciós lehetőségekkel (Put/Call), amelyeknek köszönhetően 95%-ra nőtt a DH Group részesedése az olasz cégcsoportban. 2026. június 30-án a Fincontatto Srl. akvizíciójával bővítette olaszországi jelenlétét a Csoport.

2025-ben a DH Group stratégiai lépést tett a dél-európai ingatlanközvetítői piac felé: a Csoport lezárta a spanyol Donpiso (DP Franquicias S.L.U. és a Norestrait S.L.U.) 22%-os tulajdonrészének megvásárlását egy többlépcsős struktúrában, amelynek következtében 6 év alatt 100%-os tulajdonrészt szerezhet a DH Group. A felek között hatályos megállapodás alapján a Donpiso-csoport felett a felek közös vezetést (joint control) gyakorolnak, így a Donpiso IFRS 11 szerinti közös vállalkozásnak (joint venture) minősül. A Donpiso – Spanyolország egyik legrégebbi és legismertebb ingatlanközvetítő hálózata – teljeskörű konszolidálására az irányító többség megszerzését követően kerül majd sor. A tranzakció a Csoport földrajzi diverzifikációját és franchise-portfóliójának erősítését szolgálja, különös tekintettel a mediterrán régió stratégiai potenciáljára.

A Társaság székhelye 1027 Budapest, Kapás u. 6-12.

A Társaság főbb tevékenységei:

- franchise rendszer értékesítése, működtetése,
- ingatlanközvetítés,
- pénzügyi termékek közvetítése,
- biztosításközvetítés,
- ingatlan értébecslés készítése, ill. annak közvetítése,
- energetikai tanúsítvány készítése, ill. annak közvetítése,
- ingatlankezelés,
- saját tulajdonú ingatlanok adás-vétele, bérbeadása,
- lakóingatlanalap-kezelés,
- ingatlanfejlesztés.

A 2017. február 1-jén bejegyzett alaptőkeemelést követően a DH Group Nyrt. legnagyobb részvényese a 77,72%-os tulajdoni hányaddal rendelkező Medasev Holding Kft. volt (1016 Budapest, Gellérthegy utca 17., Cg.01-09-209753), amely 2022. szeptember 6-án szétvált a GD Holding Kft-re (1026 Budapest, Hidász

utca 21. Fsz. 1. ajtó, Cg. 01-09-405548, végső tulajdonos Dymschiz Gay) és a DDGroup Kft-re (1025 Budapest, Szépvölgyi út 206., Cg. 01-09-405549, végső tulajdonos Dymschiz Doron). A GD Holding Kft. és a DDGroup Kft. összehangoltan eljáró személyeknek minősülnek és a Csoport irányító részvényesei.

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2026. június 30-án	Tulajdoni hányad 2025. december 31-én
GD Holding Kft.	39,19%	39,18%
DDGroup Kft.	39,19%	39,18%
Munkavállalók	1,78%	1,73%
Visszavásárolt saját részvény	0,44%	0,61%
Egyéb befektetők	19,40%	19,29%
Összesen	100%	100%

A Társaság operatív irányítását az Igazgatóság végzi, tagjai: Dymschiz Gay (elnök), Dymschiz Doron, Nagy Jenő (nem-operatív), Máté Ferenc (nem-operatív), Schilling Dániel. A Társaság működésével kapcsolatos ellenőrzési feladatokat Felügyelő Bizottság látja el, tagjai: Redling Károly (elnök), Martin-Hajdu György, Nagy Kálmán.

1.2 A mérlegkészítés alapja

i) Nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfeleléséről

A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

Jelenleg az EU beiktatási folyamatai és a Csoport tevékenysége alapján nincs különbség a Csoport IFRS és EU által elfogadott IFRS politikák között. A pénzügyi kimutatásokban szereplő közzétételek megfelelnek az egyes standardokban foglalt követelményeknek.

ii) A beszámoló készítésének alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

Az összehasonlító időszak (2025. első félév) adatai az eredetileg közzétett formában szerepelnek. A Csoport a 2025. első félévre vonatkozó, az IFRS 5 szerint újra bemutatott adatokat – amelyekben egyes magyarországi és a cseh tevékenység megszűnő tevékenységként szerepel – a 2026. második negyedéves jelentésében közölte; ezek a folytatódó és a megszűnő tevékenységek közötti megosztás tekintetében eltérnek az e beszámolóban szereplő összehasonlító adatoktól (pl. a nettó árbevétel 21 863,2 mFt helyett 21 768,7 mFt, a megszűnő tevékenységek nettó eredménye –26,2 mFt helyett –111,6 mFt). Az újra bemutatás kizárólag a bemutatást érinti: az adózott eredmény (1 848,1 mFt), az egyéb átfogó jövedelem, a teljes átfogó jövedelem, az egy részvényre jutó eredmény, az eszközök és a saját tőke összege mindkét bemutatásban azonos.

A beszámoló a bekerülési érték elve alapján került összeállításra, kivéve azokat az eseteket, ahol az IFRS más értékelési elv használatát követeli meg, mint ahogy az a számviteli politikában látható.

A Csoport a pénzügyi kimutatásokat azon az alapon készítette el, hogy a vállalat folytatni fogja tevékenységét.

A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

iii) Az értékelés alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások esetében az értékelési alapja az eredeti bekerülési érték, kivéve azokat az eszközöket és kötelezettségeket, melyek esetében a vonatkozó Nemzetközi Beszámolási Standard megköveteli vagy megengedi a valós értéken történő értékelést.

Az IFRS-eknek megfelelő pénzügyi kimutatások elkészítése során szükség van arra, hogy a menedzsment szakmai megítélést, becsléseket és feltételezéseket alkalmazzon, melyek hatással vannak az alkalmazott számviteli politikákra, valamint az eszközök és kötelezettségek, bevételek és költségek beszámolóban szereplő összegére. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és számos egyéb tényezőn alapulnak, amelyek az adott körülmények között észszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

A becslések és az alapfeltételezések felülvizsgálatára rendszeresen sor kerül. A számviteli becslések módosítása a becslés módosításának időszakában kerül megjelenítésre, ha a módosítás csak az adott évet érinti, illetve a módosítás időszakában és a jövőbeli időszakokban, ha a módosítás mind a jelenlegi, mind a jövőbeni éveket érinti.

2. Számviteli politika

Az alábbiakban kerülnek bemutatásra a konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során alkalmazott lényeges számviteli politikák. A számviteli politikák következetesen kerültek alkalmazásra a jelen konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő időszakokra vonatkozóan. A pénzügyi beszámoló összeállítása során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 A konszolidáció alapja

Leányvállalatok

A konszolidált éves beszámoló a DH Group Nyrt.-t, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában. A leányvállalatok olyan gazdálkodó egységek, melyeket a Csoport ellenőriz. A Csoport akkor gyakorol ellenőrzést egy gazdálkodó egység felett, ha az egységben való részvételéből származóan változó hozamoknak van kitéve, illetve azokkal kapcsolatban jogokkal rendelkezik, és a gazdálkodó egység felett gyakorolt hatalma útján képes befolyásolni ezeket a hozamokat. A konszolidált féléves beszámoló tartalmazza a leányvállalatok féléves beszámolóit az ellenőrzés kezdetétől, annak megszűnéséig. Annak megállapítása, hogy a Csoport irányít-e egy másik gazdasági társaságot, vagy sem, a jelenleg gyakorolható, illetve átváltható potenciális szavazati jogok és azok hatásának figyelembevételével történik.

Általában feltételezhető, hogy a szavazati jogok többsége irányítást eredményez. E vélelem alátámasztása érdekében, és amikor a Csoport nem rendelkezik az adott gazdasági egység szavazati vagy hasonló jogainak többségével, a Csoport minden releváns tényt és körülményt figyelembe vesz annak megítélése során, hogy rendelkezik-e hatalommal a gazdálkodó egység felett, beleértve a következőket:

- A gazdálkodó egység egyéb tulajdonosaival kötött szerződéses megállapodás(oka)t,
- Egyéb szerződéses megállapodásokból eredő jogokat,
- A Csoport szavazati jogai és potenciális szavazati jogai

A megszerzett üzletrészekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzési értékviszonyok alapján történik az eszközök és források akvizíció időpontjára, azaz az irányítás megszerzésének napjára vonatkozó piaci értékének alapul vételével. Az akvizíció költsége az ellenérték, valamint a nem ellenőrző részesedéseknek a megszerzett üzletben meglévő részesedésének összege. Az év közben megszerzett vagy értékesített társaságok a tranzakció időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

A konszolidációba bevont társaságok közötti tranzakciók, egyenlegek és eredmények, valamint a nem realizált eredmények kiszűrésre kerülnek. A konszolidált éves beszámoló készítése során a hasonló tranzakciókat és eseményeket egységes számviteli elveket követve rögzítik.

A nem ellenőrző részesedésekre eső tőke- és eredményrész a mérlegben és az eredménykimutatásban külön soron jelenik meg. A nem irányító tulajdonosok részesedése az eredetileg felvett érték, módosítva a megszerzett társaság tőkéjében bekövetkező változások nem irányító tulajdonosokra jutó összegével. Az időszaki összes átfogó jövedelemből abban az esetben is részesülnek a nem ellenőrző részesedések, ha ez részesedésük negatív egyenlegéhez vezet.

A Csoport leányvállalatokban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra. A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedését módosító összeg, valamint a kapott vagy fizetett ellenérték különbsége a tőkében kerül elszámolásra, mint a társaság tulajdonosaira jutó érték. A Csoport minden nem ellenőrző részesedésre

vonatkozó opciós megállapodás esetén megvizsgálja a tranzakció bekövetkezésének valószínűségét és a várható kifizetés valós értéke alapján tőke tranzakcióként számolja el a nem ellenőrző részesedés és a kifizetés valós értékének különbözetét.

2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel az anyavállalat funkcionális, valamint a Csoport beszámolási pénzneme a magyar forint.

A konszolidált pénzügyi kimutatások magyar forintban (HUF) készültek, a legközelebbi ezerre kerekítve, kivéve ahol ettől eltérően megjelölésre került.

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben - a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelemkimutatásban azokat az árfolyam-különbözeteket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszokban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettségeket a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamon kerülnek átszámításra. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon kerülnek átszámításra. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyamkülönbségei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyamkülönbségei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

A Csoport tagvállalatai

A Csoport azon tagvállalatának eredménye és mérlege, amely a jelentési pénznemtől eltérő funkcionális pénznemmel rendelkezik (melyek közül egyik sem működik hiperinflációs gazdasági környezetben), az alábbi módon kerül átváltásra a jelentési pénznemre:

- A felvásárolt külföldi leányvállalatok első konszolidációjakor az eszközöket és kötelezettségeket a konszolidált mérlegben az akvizíció napján érvényes árfolyamon átszámított forint összegben szerepeltetjük.
- A bemutatott mérlegekben az eszközök és kötelezettségek az adott mérlegfordulónapon érvényes záró árfolyamon szerepelnek.
- Az eredménykimutatás tételeket éves kumulált átlagárfolyamon számítjuk át forintra.
- Minden árfolyamváltozásból adódó különbség a konszolidált tőkében (halmozott átváltási különbségként) kerül elszámolásra. Amennyiben a Csoport eladja egy külföldi tevékenységének egy részét vagy a teljes tevékenységet, az eladásig a tőkében elszámolt árfolyam-különbség az értékesítés nyereségén vagy veszteségén keresztül az éves eredményben (Egyéb működési bevétel) kerül elismerésre

2.1.3 Üzleti kombinációk és Goodwill

Az üzleti kombinációk az akvizíciós módszerrel kerülnek elszámolásra. Az akvizíció bekerülési értéke az átadott ellenérték - az akvizíció időpontjában érvényes valós értéken - és a felvásároltban lévő nem ellenőrző részesedések összegeként kerül meghatározásra. A Csoport minden egyes üzleti kombináció esetében eldönti, hogy a felvásároltban lévő nem ellenőrző részesedéseket valós értéken, vagy a felvásárolt azonosítható nettó eszközeinek arányos hányadán értékeli. A Csoport az összes múltbeli felvásárlás esetén a nem ellenőrző részesedések azonosítható nettó eszközérték arányos értékelését

választotta. Az akvizícióval kapcsolatos költségek felmerülésükkor kerülnek ráfordításként elszámolásra, és az igénybevett szolgáltatások között szerepelnek.

A Csoport akkor határozza meg, hogy egy üzleti tevékenységet szerzett meg, amikor a megszerzett tevékenységek és eszközök olyan inputot és lényeges folyamatot tartalmaznak, amelyek együttesen jelentősen hozzájárulnak az outputok létrehozásának képességéhez. A megszerzett folyamat akkor minősül lényegesnek, ha kritikus jelentőségű az outputok előállításának folytatásához, és a megszerzett inputok közé tartozik az adott folyamat elvégzéséhez szükséges készségekkel, tudással vagy tapasztalattal rendelkező szervezett munkaerő, vagy jelentősen hozzájárul az outputok előállításának folytatásához, és egyedi vagy ritka, vagy nem helyettesíthető jelentős költség, erőfeszítés vagy késedelem nélkül az outputok előállításának folytatásához.

Amikor a Csoport üzleti tevékenységet szerez, az átvett pénzügyi eszközöket és kötelezettségeket a szerződéses feltételekkel, a gazdasági körülményekkel és a vonatkozó feltételekkel összhangban értékeli a megfelelő besorolás szempontjából az akvizíció időpontjában. Ez magában foglalja az alapszerződésekbe beágyazott származékos ügyletek elkülönítését a felvásárolt által.

A Csoport által átadandó bármely függő ellenértéket az akvizíció időpontjában valós értéken jeleníti meg. A saját tőkeként besorolt függő ellenértéket nem értékeli újra, és annak későbbi rendezését a saját tőkén belül számolja el. A pénzügyi instrumentumnak minősülő és az IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok standard hatálya alá tartozó eszközként vagy kötelezettségként besorolt függő ellenértéket valós értéken értékeli, a valós értékben bekövetkező változásokat pedig az IFRS 9 standarddal összhangban az eredménykimutatásban jeleníti meg. Az IFRS 9 hatálya alá nem tartozó egyéb függő ellenértéket minden egyes beszámolási fordulónapon valós értéken értékeli, a valós érték változásait pedig az eredményben számolja el.

A goodwillt kezdetben bekerülési értéken értékeli (amely az átadott ellenérték, valamint a nem ellenőrző részesedésekre és bármely korábbi érdekeltségre elszámolt összegnek a megszerzett nettó azonosítható eszközök és átvállalt kötelezettségek összegét meghaladó többlete). Ha a megszerzett nettó eszközök valós értéke meghaladja az átadott ellenérték összegét, a Csoport újraértékeli, hogy helyesen azonosította-e az összes megszerzett eszközt és az összes átvállalt kötelezettséget, és felülvizsgálja az akvizíció időpontjában megjelenítendő összegek értékelésére alkalmazott eljárásokat. Ha az újraértékelés még mindig azt eredményezi, hogy a megszerzett nettó eszközök valós értéke meghaladja az átadott összesített ellenértéket, akkor a nyereséget az eredményben számolja el.

A Csoport a kezdeti megjelenítést követően a goodwillt a halmozott értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken értékeli. Az értékvesztés vizsgálata céljából az üzleti kombináció során megszerzett goodwillt az akvizíció időpontjától kezdve a Csoport minden egyes pénztermelő egységéhez hozzárendeli, amely várhatóan hasznot húz a kombinációból, függetlenül attól, hogy a felvásárolt egyéb eszközei vagy kötelezettségei hozzá vannak-e rendelve ezekhez az egységekhez.

Amennyiben a goodwillt hozzárendelte egy pénztermelő egységhez (CGU), és az adott egységen belüli tevékenység egy részét elidegeníti, az elidegenített tevékenységhez kapcsolódó goodwillt az elidegenítésből származó nyereség vagy veszteség meghatározásakor a tevékenység könyv szerinti értékébe kell beszámítani. Az ilyen körülmények között elidegenített goodwillt az elidegenített tevékenység és a pénztermelő egység megtartott részének relatív értéke alapján értékeli a Csoport.

2.1.4 Társult és közös vezetésű vállalkozásokban való befektetések

A társult vállalkozás olyan gazdálkodó egység, amely felett a Csoport jelentős befolyással rendelkezik. A jelentős befolyás a befektetés tárgyát képező vállalkozás pénzügyi és működési politikai döntéseiben való részvétel, de nem jelenti az ellenőrzést vagy közös ellenőrzést ezen politikák felett.

A közös vállalat egy olyan típusú közös megállapodás, amelyben a megállapodás felett közös ellenőrzést gyakorló feleknek joguk van a közös vállalat nettó eszközeire. A közös ellenőrzés a megállapodás feletti ellenőrzés szerződéses megosztása, amely csak akkor áll fenn, ha a vonatkozó tevékenységekre vonatkozó döntésekhez az ellenőrzést megosztó felek egyhangú hozzájárulása szükséges.

A jelentős befolyás vagy a közös ellenőrzés meghatározásakor alkalmazott megfontolások hasonlóak a leányvállalatok feletti ellenőrzés meghatározásához alkalmazott megfontolásokhoz. A Csoport társult vállalkozásban és közös vállalatban lévő befektetését a tőkemódszerrel számolja el.

A tőkemódszer szerint a társult vagy közös vállalkozásban lévő befektetést kezdetben bekerülési értéken kell megjeleníteni. A befektetés könyv szerinti értékét a Csoport a társult vagy közös vállalat nettó eszközeiben a megszerzés időpontja óta bekövetkezett változásaival módosítja. A társult vagy közös vállalkozáshoz kapcsolódó goodwillt a befektetés könyv szerinti értéke tartalmazza, és azt nem kerül külön vizsgálatra értékvesztés szempontjából.

Az eredménykimutatás a Csoportnak a társult vagy közös vállalkozás eredményéből való részesedését tükrözi. Az ilyen befektetések egyéb átfogó eredményében bekövetkezett bármely változás a Csoport egyéb átfogó eredményének részeként kerül bemutatásra. Ezen túlmenően, ha a társult vagy közös vállalkozás saját tőkéjében közvetlenül elszámolt változás történt, a Csoport a változásokból rá eső részt - adott esetben - a saját tőke változásainak kimutatásában jeleníti meg. A Csoport és a társult vagy közös vállalkozás közötti tranzakciókból származó nem realizált nyereségek és veszteségek a társult vagy közös vállalkozásban lévő részesedés mértékéig kiszűrésre kerülnek.

A Csoportnak a társult és a közös vállalkozás nyereségéből vagy veszteségéből való részesedésének összessége az eredménykimutatásban az üzemi eredményen kívül jelenik meg, és az adózás utáni nyereséget vagy veszteséget, valamint a társult vagy közös vállalkozás leányvállalataiban lévő nem ellenőrző részesedéseket érinti. A társult vagy közös vállalkozás pénzügyi kimutatásait a Csoporttal azonos beszámolási időszakra készítik el. Szükség esetén kiigazításokat hajtanak végre, hogy a számviteli politikát összhangba hozzák a Csoportéval.

2.1.5 Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés

A Csoport a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban az eszközöket és a kötelezettségeket rövid/hosszú lejáratú besorolás alapján mutatja be. Egy eszköz akkor rövid lejáratú, ha:

- Várhatóan a szokásos működési cikluson belül realizálódik, vagy eladásra vagy felhasználásra kerül,
- Elsősorban kereskedési céllal tartják,
- Várhatóan a beszámolási időszakot követő tizenkét hónapon belül realizálódik,

Vagy

- Pénzeszköz vagy pénzeszköz-egyenértékes, kivéve, ha a beszámolási időszakot követő legalább tizenkét hónapig nem cserélhető el vagy nem használható fel kötelezettség kiegyenlítésére.

Minden egyéb eszköz hosszú lejáratúnak minősül.

Egy kötelezettség akkor rövid lejáratú, ha:

- Várhatóan a szokásos működési cikluson belül kerül rendezésre,

- Azt elsősorban kereskedési céllal tartják,
- Azt a beszámolási időszakot követő tizenkét hónapon belül kell teljesíteni,

Vagy

- Nincs feltétel nélküli jog a kötelezettség kiegyenlítésének a beszámolási időszakot követő legalább tizenkét hónapig történő elhalasztására. A kötelezettség azon feltételei, amelyek a partner választása szerint a kötelezettség tőkeinstrumentumok kibocsátásával történő kiegyenlítését eredményezhetik, nem befolyásolják a kötelezettség besorolását.

A Csoport minden egyéb kötelezettséget hosszú lejáratúnak minősít.

A halasztott adókövetelések és -kötelezettségek a hosszú lejáratú eszközök és kötelezettségek közé kerülnek besorolásra.

2.1.6 Árbevétel

A Csoport a bevételeit az IFRS 15 "vevői szerződésekből származó bevételek" című standarddal összhangban számolja el. A Csoport meghatározóan pénzügyi termékek közvetítését, ingatlanközvetítést és ingatlanközvetítő franchise rendszer működtetését végzi.

A vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételeket akkor számolják el, amikor az áruk vagy szolgáltatások feletti ellenőrzés átkerül a vevőhöz, olyan összegben, amelyre a szolgáltatások másik fél általi nyújtására vonatkozó közvetítésért várakozása szerint jogosultságot szerez. A Csoport általában arra a következtetésre jutott, hogy ő ügynök a bevételi megállapodásokban, kivéve az alábbiakban bemutatott franchise díjak, mivel jellemzően nem ő ellenőrzi az árukat vagy szolgáltatásokat, mielőtt azokat átadná a vevőnek.

A Társaság a bevételek elszámolásának ötlépcsős megközelítését alkalmazza az elszámolandó bevételek időzítésének és összegének meghatározására:

1. lépés: A vevővel kötött szerződés azonosítása,
2. lépés: A szerződésben szereplő teljesítési feltételek azonosítása,
3. lépés: Az üzleti ár meghatározása,
4. lépés: Az üzleti ár felosztása a szerződésben szereplő teljesítési feltételekre,
5. lépés: A bevétel elszámolása a teljesítési feltételek teljesítésekor.

Az ügyfeleknek közvetített pénzügyi termékekhez (hitelek, biztosítási termékek) kapcsolódó szerződéskötési és speratív jutalékok

A Társaság az ügyfeleknek közvetített pénzügyi termékekkel kapcsolatban egy teljesítési kötelmet azonosított és azt akkor teljesíti, amikor a pénzügyi intézetek a hiteleket teljes egészében folyósítják az ügyfeleknek vagy a biztosítási díj megfizetésre kerül az ügyfél által. A közvetítói jutalék jellemzően a megállapodás szerinti jutalékszázalékon és a folyósított hitelösszegeken, biztosítási díjon alapul, de egyes termékek esetében ügyleteként fix összeg.

A Magyarországon közvetített jelzáloghitelek esetében a Csoport speratív (fenntartási) jutalékokra is jogosult. A hitelközvetítési jutalékokra a Csoport akkor válik jogosulttá, amikor a pénzügyi intézet a jelzáloghitelt az ügyfél számára történő folyósítja, ugyanakkor a speratív jutalékokra akkor lesz jogosult, ha a pénzügyi intézet által adott kölcsönt az ügyfél szerződés szerinti törleszti.

Eladott ingatlanokhoz kapcsolódó, ügyfelektől származó ingatlanközvetítői jutalékok

A Társaság az ügyfelektől kapott ingatlanközvetítői jutalék tekintetében egy teljesítési kötelmet azonosított, amelyet az az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés aláírásának időpontjában elégít ki. A tranzakciós ár a megállapított jutalékszázalékon és az ingatlan eladási árán alapul.

Havi franchise díj a franchise partnerek által generált jutalékvolumenek alapján

A Csoport havi franchise díjbevételel rendelkezik amelynek fix és változó eleme van. A változó díjbevétel alapja az adott franchise partner által az adott hónapban generált jutalékvolumen. A változó díjak számításának alapjául szolgáló havi jutalékvolumenhez az adott hónapban megvalósult olyan ingatlantranzakciókat veszi figyelembe a Csoport, amelyek kapcsán a franchise partner az adott hónapban jogosulttá vált jutalékra, azaz ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés került aláírása. A tranzakciós ár a megállapodás szerinti franchise díj százalékos arányán és a franchise partnerek által generált jutalékvolumeneken alapul.

A fix díj e változó díjak minimuma, amelyet a franchise partnernek a generált jutalékvolumentől függetlenül minden hónapban meg kell fizetnie. A franchise-díj bevételek havonta, a hónap végén kerülnek elszámolásra.

Új franchise partnerektől kapott belépési franchise díj többéves szerződések alapján

A Társaság az új franchise partnerektől többéves megállapodásokra kapott belépési franchise díjakból származó bevételt a franchise szerződések futamideje alatt időarányosan egyenlő mértékben számolja el, mivel a Csoport erőfeszítései egyenletesen oszlanak el a teljesítési időszak alatt.

A Társaság folyamatosan értékeli a vevőkkel kötött szerződéseinek feltételeit és a kapcsolódó teljesítési kötelezettségeket annak biztosítása érdekében, hogy a bevételek megjelenítési politikája megfelelő legyen és megfeleljen az IFRS 15-nek.

2.1.7 Közvetítői jutalékköltségek

A Csoport közvetítői tevékenysége kapcsán felmerülő ügynöki és egyéb alvállalkozói jutalékköltségeket Igénybevett szolgáltatások között mutatja be.

Saját ingatlanok értékesítése kapcsán felmerülő jutalékköltségeket Eladott áruk és szolgáltatások tartalmazza.

2.1.8 Szerződéses eszközök

A Magyarországon közvetített jelzáloghitelek után kapott speratív jutalék bevételekre vonatkozóan kezdetben szerződéses eszköz kerül kimutatásra, mivel az ellenérték beérkezése a hitelállomány megmaradásától függ. A hitelfolyósítástól eltelt idő arányában kiszámlázásra kerül a speratív jutalék a hitelező pénzintézetnek és a szerződéses eszközként elszámolt összeget a Csoport átsorolja a vevői követelések közé.

A szerződéses eszközöket várható nemfizetési ráta alapján csökkentett értéken veszi fel a Csoport és minden időszakban korrigálja a pénzintézetek által nyilvántartott, speratív jutalékra jogosító hitelportfólió alapján.

A Csoport a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban a "Egyéb követelések" között mutatja ki a szerződéses eszközöket.

2.1.9 Szerződéses kötelezettségek

Az ingatlanfejlesztéshez kapcsolódó szerződéses kötelezettség az a kötelezettség, hogy árukat vagy szolgáltatásokat kell átadni egy vevőnek, amelyért a Csoport ellenszolgáltatást kapott (vagy az ellenszolgáltatás összege esedékes) a vevőtől. A szerződéses kötelezettségeket akkor számolják el bevételként, amikor a Csoport teljesíti a szerződésben foglaltakat (azaz átadja a kapcsolódó áruk vagy szolgáltatások feletti ellenőrzést a vevőnek).

A befejezett és a fejlesztés alatt álló ingatlanok értékesítéséért a vevőnek kiszámlázott összegek a szerződésben meghatározott különböző mérföldkövek elérésén alapulnak. Az adott időszakban bevételként elszámolt összegek nem feltétlenül esnek egybe a vevőnek kiszámlázott és a vevő által igazolt összegekkel. Az olyan szerződések esetében, amelyekben az átadott áruk vagy szolgáltatások alacsonyabbak, mint a vevőnek kiszámlázott és a vevő által igazolt összeg (azaz amikor egy fizetés esedékes vagy egy fizetés beérkezik, mielőtt a Csoport a fennmaradó árukat vagy szolgáltatásokat átadja), a különbözetet szerződéses kötelezettségként számolják el, és a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban a "Egyéb kötelezettségek" között mutatják ki.

2.1.10 Ingatlanok, gépek, berendezések

A tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken kerülnek bemutatásra. Az ingatlanok, gépek és berendezések valamely tételét bármely halmozott értékcsökkenéssel és bármely halmozott értékvesztés miatti veszteségekkel csökkentett bekerülési értéken tartja nyilván a Csoport.

A Társaság eszközeinek értékét az eszközök hasznos élettartama alatt lineáris módszerrel írja le. Az élettartam eszközcsoportonként a következő:

Ingatlanok	17-50 év
Gépek, berendezések	3-7 év

A hasznos élettartamok és az értékcsökkenési módszerek legalább évente felülvizsgálatra kerülnek az adott eszköz által nyújtott tényleges gazdasági haszon alapján. Szükség esetén a módosítás a tárgyévi eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

2.1.11 Értékvesztés

A Csoport minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Csoport megbecsüli az eszköz várható megtérülési értékét. Egy eszköz, vagy pénztermelő egység várható megtérülési értéke az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték és a használati érték közül a magasabb. A Csoport az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Csoport szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti. Az IAS 36 szerinti eszköz értékvesztéseket pénzügyi ráfordítások között árfolyamvesztésgé soron jeleníti meg a Csoport.

2.1.12 Immateriális javak

Az egyedileg beszerzett immateriális javak beszerzési áron, az üzleti kombináció során megszerzett immateriális javak pedig valós értéken kerülnek felvételre a megszerzés időpontjában. A könyvekbe való felvételre abban az esetben kerül sor, ha az eszköz használata bizonyíthatóan jövőbeli gazdasági javak beáramlását eredményezi, és annak költsége egyértelműen meghatározható.

A bekerülést követően az immateriális javak vonatkozásában a bekerülési érték modell irányadó. Ezen eszközök élettartama véges vagy nem meghatározható. A véges élettartamú eszközök amortizációja lineáris módszerrel történik az élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján. Az amortizációs időszak és az amortizáció módszere évente felülvizsgálatra kerül a pénzügyi év végén.

A védjegyek, licencek, iparjogvédelem alá eső javak és szoftverek beszerzési költségei aktiválásra kerülnek és lineáris módszer szerint íródnak le a becsült hasznos élettartamuk alatt:

Márkanevek	20 év
Vásárolt szerződések	10 év
Vagyoni értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek	3-6 év

A jelen beszámolóval érintett időszakokban a Csoport nem rendelkezett határozatlan élettartamú immateriális jószággal.

2.1.13 Készletek

A készletek a felesleges, illetve az elfekvő készletekre képzett értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken vagy a nettó realizálható értéken szerepelnek attól függően, melyik az alacsonyabb. A készletértéket a tényleges bekerülési értéken határozzák meg.

Az ingatlanfejlesztési projektek bekerülési értéke tartalmaz valamennyi olyan beszerzési-, átalakítási-, és minden más olyan közvetlen költséget, amely annak érdekében merült fel, hogy az fejlesztett ingatlan elkészüljön.

2.1.14 Hitelfelvételi költségek

Az olyan készleten lévő ingatlan beszerzéséhez vagy építéséhez közvetlenül kapcsolódó hitelfelvételi költségeket, amelyeknek a tervezett használatra vagy értékesítésre való előkészítése szükségszerűen jelentős időt vesz igénybe, az eszköz bekerülési értékének részeként aktiválják. Az aktiválás akkor kezdődik, amikor: (1) a Csoportnak az eszközzel kapcsolatos kiadásai merülnek fel; (2) a Csoportnak hitelfelvételi költségei merülnek fel; és (3) a Csoport olyan tevékenységeket végez, amelyek szükségesek az eszköz tervezett használatra vagy értékesítésre való előkészítéséhez. Minden egyéb hitelfelvételi költséget abban az időszakban számolnak el költségként, amikor az felmerül. A hitelfelvételi költségek olyan kamatokból és egyéb költségekből állnak, amelyek a gazdálkodó egységnek a pénzeszközök felvételével kapcsolatban merülnek fel.

Az aktivált kamatot a Csoport hitelfelvételi költségeinek súlyozott átlaga alapján számítják ki, az egyedi fejlesztésekhez kapcsolódó hitelfelvételek kiigazítása után. Amennyiben a hitelfelvételek egyedi fejlesztésekhez kapcsolódnak, az aktivált összeg az adott fejlesztéshez kapcsolódó hitelfelvételek után felmerült bruttó kamat. A kamatot a fejlesztési munkák megkezdésétől a gyakorlati befejezés időpontjáig aktiválják, azaz amikor a fejlesztési munkák lényegében teljes egészében befejeződtek. A finanszírozási költségek aktiválását felfüggesztik, ha a fejlesztési tevékenység hosszabb ideig szünetel.

2.1.15 Követelések

A követelések a becsült veszteségekre képzett megfelelő mértékű értékvesztéssel csökkentett nominális értéken szerepelnek a kimutatásokban. A Csoport az IFRS 9 standard előírásaival összhangban a várható hitelezési veszteség (expected credit loss = ECL) modelljét alkalmazva végez becslést az értékvesztés várható összegéről.

A vevőkövetelések és szerződéses eszközök esetében a Csoport egyszerűsített megközelítést alkalmaz az ECL-ek kiszámításakor. A Csoport nem követi nyomon a hitelkockázat változásait, hanem minden egyes beszámolási fordulónapon a várható hitelezési veszteség élettartamán alapuló veszteségtartalékot számol el. A Csoport egy értékvesztési mátrixot hozott létre, amely a múltbeli hitelezési veszteségek tapasztalatán alapul, és amelyet az adósokra és a gazdasági környezetre jellemző előretekintő tényezőkkel korrigált.

2.1.16 Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek

A Csoport a befektetett eszközöket és az elidegenítési csoportokat akkor sorolja értékesítésre tartottnak, ha azok könyv szerinti értéke elsősorban értékesítési tranzakció révén fog megtérülni, nem pedig a folyamatos használat révén. Az értékesítésre tartottnak minősített befektetett eszközöket és elidegenítési csoportokat a könyv szerinti érték és az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték közül az alacsonyabbikon értékelik. Az értékesítés költségei az eszköz (elidegenítési csoport) elidegenítéséhez közvetlenül kapcsolódó járulékos költségek, kivéve a pénzügyi költségeket és a nyereségadó-ráfordítást.

Az értékesítésre tartottá minősítés feltételei csak akkor tekinthetők teljesítettnek, ha az értékesítés nagyon valószínű, és az eszköz vagy az elidegenítési csoport jelenlegi állapotában azonnal értékesíthető. Az értékesítés befejezéséhez szükséges intézkedéseknek azt kell jelezniük, hogy nem valószínű, hogy az értékesítéssel kapcsolatban jelentős változásokra kerül sor, vagy hogy az értékesítésre vonatkozó döntést visszavonják. A vezetésnek elkötelezettnek kell lennie az eszköz értékesítésének terve mellett, és az értékesítésnek a besorolás időpontjától számított egy éven belül várhatóan be kell fejeződnie.

Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális javak nem kerülnek sem értékcsökkenési leírásra, sem amortizációra, ha azokat értékesítésre tartottnak minősítették.

Az értékesítésre tartottnak minősített eszközök és kötelezettségek a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban elkülönítetten, rövid lejáratú tételként kerülnek bemutatásra.

A megszűnt tevékenységek nem tartoznak a folytatódó tevékenységek eredményei közé, és az eredménykimutatásban a megszűnt tevékenységek adózás utáni nyereségeként vagy veszteségeként egyetlen összegben kerülnek bemutatásra. A további közzétételeket a 16. megjegyzés tartalmazza. A pénzügyi kimutatások összes többi megjegyzése a folytatódó tevékenységekre vonatkozó összegeket tartalmazza, kivéve, ha másként van feltüntetve.

2.1.17 Pénzügyi instrumentumok

A pénzügyi eszközök vételeit és eladásait szokásosan az elszámolás napján könyveli a Csoport. A pénzügyi eszköz kategóriájának meghatározásához a Csoport meghatározza, hogy a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum vagy tőkebefektetés. Tőkebefektetéseket eredménnyel szemben valós értéken kell értékelni, mindazonáltal a Csoport bekerüléskor dönthet úgy, hogy a nem kereskedési céllal tartott tőkebefektetéseket az egyéb átfogó eredménnyel szemben értékeli valósan. Amennyiben a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum, a besorolás meghatározásakor az alábbi pontokat kell figyelembe venni.

- Amortizált bekerülési érték - cél - a szerződéses cash flow-k beszedése, ami kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetéseivel kapcsolódó cash-flow-kat tartalmazza.
- Valós érték egyéb átfogó eredménnyel szemben - tartás célja - amely szerződéses cash flow-k beszedésével és a pénzügyi eszközök eladásával éri el célját és a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetéseit.
- Valós érték eredménnyel szemben - amelyek nem tartoznak a fenti két pénzügyi eszköz kategória egyikébe sem, vagy kezdeti megjelenítéskor eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek lettek megjelölve.

A pénzügyi kötelezettségeket amortizált bekerülési értéken kell értékelni, kivéve azokat a pénzügyi kötelezettségeket, amelyeket eredménnyel szemben valósan kell értékelni vagy a Csoport a valós értékelés opciót választotta.

A követő értékelés az adott pénzügyi instrumentum besorolásán alapszik.

Amortizált bekerülési értéken történő értékelés

Az amortizált bekerülési érték a pénzügyi eszköznek, vagy kötelezettségnek az eredeti bekerülési értéke csökkentve a tőketörlesztésekkel, növelve, vagy csökkentve az eredeti bekerülési érték és a lejáratkori érték közötti különbséget halmozott amortizációjával, és csökkentve az esetleges értékvesztés vagy behajthatatlanság miatti leírás összegével. A kamatlábhoz az effektív kamatláb módszert kell használni, a kamatot az eredményben kell elszámolni.

Az eszköz valós érték változását csak a kötelezettség kivezetésekor vagy átsorolásakor kell az eredményben szemben elszámolni.

A Csoport amortizált bekerülési értéken tartja nyilván vevőköveteléseit, pénzeszközeit, hosszú, és rövid lejáratú hiteleit, kötvénykibocsátásból, valamint lízingszerződésekből származó kötelezettségeit.

Erdménnyel szemben valós értéken értékelt

Az eszközt valós értéken kell értékelni és a valós érték változásokat az eredménnyel szemben kell elszámolni.

A Csoport eredménnyel szemben valós értéken tartja nyilván halasztott vételárból és opciós kifizetésekből származó kötelezettségeit.

Valós értéken történő értékelés

A mérleg fordulónapján érvényes, tranzakciós költségek levonása nélküli jegyzett piaci árak alapján. Ha nincs ilyen akkor más, lényegében azonos jellemzőkkel rendelkező instrumentumok érvényes piaci értéke, vagy a befektetések alapját képező nettó eszközöktől elvárt pénzáramok alapján történik.

A pénzügyi instrumentumok kivezetése

A pénzügyi eszközök kivezetése akkor történik meg, amikor a Csoport már nem rendelkezik a pénzügyi instrumentumban foglalt jogokkal (eladás, valamennyi pénzáram megtörtént, átadás).

Abban az esetben, ha a Csoport nem adja át, és nem is tartja meg a pénzügyi eszközhöz kapcsolódó összes kockázatot és hozamot, de megtartja az eszköz feletti ellenőrzést, a visszatartott hozamot eszközként, míg a megtartott kockázatból eredő lehetséges pénziáramlásokat kötelezettségként kell állományba venni.

A Csoport akkor, és csak akkor távolíthat el a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásából pénzügyi kötelezettséget (vagy pénzügyi kötelezettség egy részét), amikor az megszűnt - vagyis amikor a szerződésben meghatározott kötelelemnek eleget tettek, azt eltörölték, vagy lejárt.

2.1.18 Céltartalékok

A Csoport céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelek után, amelyeket a Csoportnak valószínűleg ki kell egyenlítenie, és ha a kötelek összege megbízhatóan mérhető.

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelek rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a köteleket jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelek rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t használnak, a céltartalék könyv szerinti értéke ezen cash-flow-k jelenértéke.

Amennyiben a céltartalék rendezéséhez szükséges ráfordítások egy részét vagy annak egészét egy másik fél várhatóan megtéríti, a követelést eszközként akkor van kimutatva, ha lényegileg biztos, hogy a gazdálkodó egység megkapja a térítést és a követelés összege megbízhatóan mérhető.

A Forest Hill Lakópark ingatlanfejlesztési projekt vonatkozásában a vonatkozó jogszabályi rendelkezések, valamint az adásvételi szerződések alapján a Reviczky 6-10. Kft.-t jótállási és kellékszavatossági kötelezettségek terhelik, amelyek az ingatlan elkészülte után legfeljebb tíz évig terjedő időszakra vonatkoznak, abban az esetben, amennyiben az Ingatlan vonatkozásában a teljesítés időpontjában meglévő hiba merül fel (épületszerkezet, épületgépészet, stb.). Ezek a feltételek olyan "biztosíték típusú" garanciákat jelentenek, amelyeket jogszabályi kötelezettségként minőségi garanciaként kell nyújtani. A kisebb javítások azonnal költségként kerülnek elszámolásra, és az igénybevett szolgáltatások, anyagköltségek között szerepelnek.

Az év során értékesített ingatlanokra vonatkozó várható garanciális igényekre céltartalék kerül megképzésre, a nagyobb javítások mértékének múltbeli tapasztalatai alapján. Az év garanciális jellegű céltartalékát az „Egyéb működési ráfordítások” terhére számolják el. Az ilyen céltartalék becslése évente felülvizsgálatra kerül.

A garanciális céltartalék kiszámításához használt feltételezések az ingatlanértékesítés szintjén, valamint az összes eladott ingatlanra vonatkozó garanciális időszak alapján a nagyobb javításokról rendelkezésre

álló jelenlegi és korábbi információkon alapulnak. Várhatóan ezek a költségek az értékesítés időpontjától számított három éven belül merülnek fel és diszkontált jelenértéken kerülnek bemutatásra.

2.1.19 Jövedelemadók

A konszolidált adózás előtti eredményt terhelő jövedelemadók mértéke Magyarországon a társasági és osztalékadóról szóló törvényen, valamint a helyi iparűzési adót mértékét szabályozó rendeletek és az innováció járuléktól szóló törvény által meghatározott adó- és járulékfizetési kötelezettségen, míg az Olaszországban, Lengyelországban és Csehországban a vonatkozó adó jogszabályokon alapul. A teljes jövedelemadófizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz. A Társaság a látványsportra fizetett támogatás összegét is a társasági adó sorra sorolja be, mivel ezt tartalmában jövedelemadónak ítéli meg.

A folyó évi adófizetési kötelezettség a tárgyévi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér a konszolidált beszámolóban kimutatott adózás előtti eredménytől, az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, illetve az olyan tételek miatt, melyek más évek adózandó nyereségében kerülnek figyelembevételre. A Csoport folyó adófizetési kötelezettsége a mérleg fordulónapjáig hatályban lévő vagy kihirdetett (amennyiben a kihirdetés egyenértékű a hatályba lépéssel) adókulcs alapján kerül meghatározásra. A halasztott adó számítása a kötelezettség módszer szerint kerül kiszámításra.

Halasztott adó azokban az esetekben keletkezik, amikor egy tétel az éves beszámolóban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókövetelés és követelés mértéke tükrözi a Csoportnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

Halasztott adókövetelés a levonható időbeli eltérések, a továbbvihető adókedvezmények és negatív adóalap vonatkozásában csak akkor szerepel a mérlegben, ha valószínűsíthető, hogy a Csoport a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető.

Minden mérleg fordulónapon a Csoport számba veszi a mérlegben el nem ismert halasztott adóeszközöket, valamint az elismert adóeszközök könyv szerinti értékét. A korábban mérlegbe fel nem vett követelések azon részét állományba veszi, amely várhatóan megtérülhet a jövőbeni nyereségadójának csökkenéseként. Ezzel ellentétesen olyan mértékben csökkenti a Csoport halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére, várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

A tárgyévi és halasztott adó közvetlenül a saját tőkével szemben kerül elszámolásra, amennyiben olyan tételekre vonatkozik, amelyeket ugyanabban vagy egy másik időszakban szintén a saját tőkével szemben számoltak el, beleértve a tartalékok nyitó értékének a számviteli politika visszamenőleges hatályú változása miatt bekövetkező módosításait is.

A halasztott adó eszközök és kötelezettségek egymással szemben történő elszámolására akkor van lehetőség, ha a Csoportnak törvény általi joga van ahhoz, hogy az ugyanazzal az adóhatósággal szemben fennálló tényleges adóköveteléseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Csoportnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

2.1.20 Lízing

A Csoport a szerződés megkötésekor értékeli, hogy egy szerződés lízing-e, vagy tartalmaz-e lízing elemet. Azaz, ha a szerződés egy azonosított eszköz használatának ellenőrzésére vonatkozó jogot ad át egy bizonyos időtartamra, ellenérték fejében.

A Csoport mint lízingbe vevő

A Csoport egységes megjelenítési és értékelési megközelítést alkalmaz minden lízingre, kivéve a rövid távú lízingeket és a kis értékű eszközök lízingjét. A Csoport lízingkötelezettségeket jelenít meg a lízingfizetések teljesítésére, valamint az alapul szolgáló eszközök használatának jogát megtestesítő, használathoz való jogot.

i) Használati jog eszközök

A Csoport a használati joghoz kapcsolódó eszközöket a lízing kezdőnapján (azaz azon a napon, amikor az alapul szolgáló eszköz használatba vehető) jeleníti meg. A használati joggal rendelkező eszközöket bekerülési értéken értékelik, csökkentve a halmozott értékcsökkenéssel és az értékvesztés miatti veszteségekkel, és módosítva a lízingkötelezettségek átértékelésével. A használati joggal rendelkező eszközök bekerülési értéke tartalmazza a kimutatott lízingkötelezettségek összegét, a felmerült kezdeti közvetlen költségeket, valamint a lízing kezdetének időpontjában vagy azt megelőzően teljesített lízingfizetéseket, csökkentve a kapott lízingösztönzőkkel. A használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése lineárisan történik a lízing futamideje és a becsült hasznos élettartamok közül a rövidebb időtartam alatt. Az eszközök hasznos élettartama:

- Ingatlanok és gépek 3-20 év
- Gépjárművek és egyéb berendezések 3-5 év

Ha a lízingelt eszköz tulajdonjoga a lízing futamidejének végén a Csoportra száll át, vagy a költség egy vételi opció gyakorlását tükrözi, az értékcsökkenés kiszámítása az eszköz becsült hasznos élettartama alapján történik.

A használati joggal rendelkező eszközökre is vonatkozik az értékvesztés. Lásd a nem pénzügyi eszközök értékvesztése című fejezet számviteli politikáját.

ii) Lízingkötelezettségek

A lízing kezdetekor a Csoport a lízingkötelezettségeket a lízing futamideje alatt teljesítendő lízingfizetések jelenértékén értékelve jeleníti meg. A lízingfizetések magukban foglalják a fix kifizetéseket (beleértve a lényegében fix kifizetéseket is, de csökkentve a lízingösztönzőkkel), a változó lízingfizetéseket, amelyek egy index vagy egy kamatláb függvényei, valamint a maradványérték-garanciák alapján várhatóan fizetendő összegeket. A lízingfizetések tartalmazzák továbbá a Csoport által ésszerűen biztosan lehívható vételi opció lehívási árát, valamint a lízing felmondásáért fizetendő büntetések kifizetését, amennyiben a lízing futamideje azt tükrözi, hogy a Csoport él a felmondási opcióval.

A változó lízingdíjakat, amelyek nem függenek egy indextől vagy kamatlábtól, abban az időszakban számolják el ráfordításként (kivéve, ha azok készletek előállításához merülnek fel), amelyben a kifizetést kiváltó esemény vagy feltétel bekövetkezik.

A lízingfizetések jelenértékének kiszámításakor a Csoport a lízing kezdetekor érvényes kamatlábat használja, mivel a lízingben rejlő kamatláb nem könnyen meghatározható. A kezdőnapot követően a lízingkötelezettségek összegét növelik a kamatok felhalmozódásának tükrözése érdekében, és csökkentik a lízingfizetések összegét. Ezen túlmenően a lízingkötelezettségek könyv szerinti értékét újra kell értékelni, ha módosításra kerül sor, ha a lízing futamideje megváltozik, ha a lízingfizetések megváltoznak (pl. a

jövőbeni kifizetések változása, amely az ilyen lízingfizetések meghatározásához használt index vagy kamatláb változásából ered), vagy ha a mögöttes eszköz megvásárlására vonatkozó opció értékelésében változás következik be. A Csoport lízingkötelezettségeit lejárat szerint megbontva „Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek” és „Rövid lejáratú lízingkötelezettségek” sorokon mutatja be pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásában.

iii) Rövid távú lízingek és kis értékű eszközök lízingje

A Csoport a gépek és berendezések rövid távú lízingjeire (azaz azokra a lízingekre, amelyek lízingjének időtartama a kezdő naptól számított 12 hónap vagy annál rövidebb, és nem tartalmaznak vételi opciót) a rövid távú lízingek megjelenítésére vonatkozó mentességet alkalmazza. A kis értékű eszközök lízingjének megjelenítési mentességét alkalmazza az alacsony értékűnek minősülő, 1,5 millió Ft alatti irodai berendezések lízingjére is. A rövid távú lízingek és a kis értékű eszközök lízingje esetén a lízingdíjakat a lízing futamideje alatt lineárisan, ráfordításként számolják el.

A Társaság él az IFRS 16 COVID-19 járvány kapcsán hozott módosítása által felkínált egyszerűsítéssel a bérleti kedvezmények lízingelt eszközökre gyakorolt hatásával kapcsolatban. A Társaság az egyszerűsítést minden olyan eszközre alkalmazza amely az IFRS 16.46B pontnak megfelel.

2.1.21 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

Az egy részvényre jutó hozam meghatározása, a Csoport eredményének és a részvényeknek a visszavásárolt saját részvények időszaki átlagos állományával csökkentett állományának a figyelembevételével történik.

Az egy részvényre jutó hígított eredmény hasonlóan kerül kiszámításra, mint az egy részvényre jutó eredmény. A számításnál azonban figyelembe veszik az összes hígításra alkalmas forgalomban lévő részvényt a törzsrészvények után kiosztható hozamot megnövelve az adott időszakban figyelembe vehető átváltoztatható részvények osztalékával és hozamával, módosítva az átváltásból eredő további bevételekkel és ráfordításokkal, - a forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos darabszámát megnövelve azon további részvények súlyozott átlagos darabszámával, melyek forgalomban lennének, ha az összes átváltoztatható részvény átváltásra kerülne.

2.1.22 Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek a konszolidált éves beszámoló részét képző mérlegben és eredménykimutatásban, hacsak nem üzleti kombinációk során szerezték. A kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznot megtestesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális. A mérlegen kívüli követelések nem szerepelnek a konszolidált éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben kimutatásra kerülnek.

2.1.23 Visszavásárolt saját részvények

A visszavásárolt saját részvények az IAS 1 standard előírásaival összhangban a saját tőkén belül külön sorol kerül kimutatásra bekerülési értéken

2.1.24 Osztalék

Az osztalékot abban az évben számolja el a Társaság, amikor azt a közgyűlés jóváhagyta.

2.1.25 Részvényjuttatások, opciós programok

A Csoport bizonyos munkavállalói részére saját részvényeket juttat a munkavállalói részvény programjai keretében. A juttatási programok részletes bemutatása a 48.1. pontban található. Ezek a juttatási programok tőkeinstrumentumban teljesített részvényalapú kifizetésként kerülnek elszámolásra.

A munkavállalóknak és más, hasonló szolgáltatást nyújtó személyeknek nyújtott, tőkeinstrumentumban teljesített részvényalapú kifizetések értékelése a tőkeinstrumentumok valós értékén történik a nyújtás napján. A tőkeinstrumentumban teljesített részvényalapú kifizetések nyújtás napján meghatározott valós értéke a megszolgálati időszak alatt (becslések változásával korrigált) lineáris módszerrel kerül elszámolásra a Csoport ténylegesen megszolgált tőkeinstrumentumokra vonatkozó becslése alapján. A Csoport minden beszámolási időszak végén felülvizsgálja az arra vonatkozó becslést, hogy várhatóan hány részvény kerül megszolgálásra a nem piaci megszolgálati feltételek alapján. A Csoport a becslésben bekövetkező változást az eredménykimutatásban a tőkével szemben számolja el.

2.1.26 Pénz és pénzeszköz egyenértékesek

A pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban szereplő Pénz és pénzeszköz egyenértékesek a bankoknál és a pénztárban lévő készpénzeket, valamint a rövid lejáratú, három hónapos vagy annál rövidebb lejáratú, magas likviditású betéteket tartalmazzák, amelyek könnyen átválthatók ismert összegű készpénzre, és amelyek értékváltozásának kockázata elhanyagolható.

A konszolidált cash flow-ra vonatkozó kimutatás alkalmazásában a Pénz és pénzeszköz egyenértékesek a fentiekben meghatározott készpénzből és rövid lejáratú betétekből állnak, a fennálló folyószámlahitelek nélkül, mivel ezek a Csoport pénzgazdálkodásának szerves részét képezik. A Csoport indirekt cash flow-ra vonatkozó kimutatást készít, a működési tevékenységből származó cash flow a nettó eredménnyel kezdődik, majd a nettó eredménynek a működési tevékenységből származó cash flow-val való egyeztetéséhez szükséges korrekciókat mutatja be.

2.1.27 Fordulónap utáni események

Azok a beszámolási időszak vége után bekövetkezett események, amelyek pótlólagos információt biztosítanak a Csoport beszámolási időszakának végén fennálló körülményekről (módosító tételek), bemutatásra kerültek a beszámolóban. Azon beszámolási időszak utáni események, amelyek nem módosítják a beszámoló adatait, a kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, amennyiben lényegesek.

2.2 A számviteli politika változásai

A Csoport a 2026. június 30-án hatályban lévő összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

2.3 Bizonytalansági tényezők

A 2.1. pontban ismertetett számviteli politika alkalmazásakor becsléseket és feltételezéseket szükséges alkalmazni egyes eszközök és kötelezettségek adott időpontra vonatkozó értékének meghatározásakor, melyek más forrásból egyértelműen nem meghatározhatók. A becslési folyamat a legutolsó rendelkezésre álló információon alapuló döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő mellékletben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

A becslések folyamatosan aktualizálásra kerülnek. A számviteli becslésekben bekövetkező változás időszakában veendő figyelembe, ha a változás csak az adott időszakot érinti, illetve a változás időszakában és a jövőbeni időszakokban, amennyiben mindkét időszakot érintő változásokról van szó.

A becslési bizonytalanság és a számviteli politika terén hozott kritikus döntések fő területei, amelyek a legjelentősebb hatást gyakorolják a konszolidált pénzügyi kimutatásokban megjelenített összegekre, az alábbiak:

2.3.1 Goodwill értékvesztése

A jelentős számviteli elvek 2.1.3. pontjában leírtaknak megfelelően a Csoport évente teszteli, hogy a goodwill tekintetében történt-e értékvesztés. A pénztermelő egységek megtérülési értéke a használati érték kalkuláció alapján került meghatározásra. Ezen kalkulációkhoz elengedhetetlen a becslések alkalmazása. A goodwill értékvesztésének meghatározásához szükséges azon pénztermelő egységek használati értékének a becslése, amelyekhez a goodwillt rendelték hozzá. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetőség megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható pénzáramlását (cash flow-ját) és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

2.3.2 Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés

A Csoport az IFRS 9 standarddal összhangban értékvesztést számol el a behajthatatlan és kétes követelésekre az abból adódó veszteségek fedezetére, hogy a vevők nem tudnak fizetni. A behajthatatlan és kétes követelésekre képzett értékvesztés megfelelőségének értékeléséhez a Csoport a várható hitelezési veszteség (expected credit loss =ECL) modellt használja. A várható veszteség becslése során a társaság figyelembe vesz minden rendelkezésre álló információt, legyen az a társaságon belül elérhető vagy külső, illetve múltbeli tapasztalat vagy jövőbe tekintő előrejelzés. A hitelezési kockázat becslése során a társaság a belső kockázatelemzési politikájának megfelelő fizetéseképtelenség („default event”) definíciót alkalmazza és a becslés során legalább a fizetés és nemfizetés valószínűségét, valamint a pénzáramok várható időbeliségét határozza meg. A fenti előírások alapján amennyiben a pénzáramok időzítése, vagy felmerülésének valószínűsége eltér a szerződésestől (már késedelmes fizetés esetén is), akkor értékvesztést számol el.

A vevőkövetelések várható hitelezési veszteségeinek céltartalékmátrix segítségével történik a kiszámítása. A társaság független hitelminősítők értékeléseit, valamint a vevőkövetelések hitelezési veszteségeivel

kapcsolatos múltbeli tapasztalatait használja fel a vevőkövetelések élettartami várható hitelezési veszteségeinek becsléséhez. A céltartalékmátrix leányvállalatunként eltérő, múltbeli tapasztalatokon alapuló céltartalékrátákat határoz meg. A vevőkövetelések értékvesztése egyéb ráfordítások, míg visszaírása az egyéb bevételek között kerül kimutatásra.

2.3.3 Speratív jutalékok

A Csoport speratív jutalékbevételt számol el a 2.1.6. és 2.1.7. pontokban leírtaknak megfelelően. A speratív jutalékok becslésénél a Csoport több változót is figyelembe vesz, melyek változása becslési bizonytalanságokat jelent. A speratív jutalékok becsléséhez használt változók felülvizsgálatára minden beszámoló készítésénél kerül sor.

2.3.4 Értékcsökkenés

Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. Az eszközök hasznos élettartamának meghatározása a hasonló eszközökre vonatkozó korábbi tapasztalatok, valamint a várható technológiai fejlődés és tágabb gazdasági vagy iparági tényezőkben bekövetkező változások alapján történik. A becsült hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor. Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök értékcsökkenését a Csoport a Konszolidált eredményre és egyéb átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás „Értékcsökkenés és amortizáció” során mutatja ki.

2.3.5 Halasztott vételár és opciós kötelezettség

A Csoport felvásárlási megállapodásai részeként bizonyos feltételek teljesülése esetén halasztott vételárat, illetve további részesedések megszerzésére vonatkozóan opciós vételárat fizethet. A Csoport e fizetési kötelezettségeket valós értéken tartja nyilván és évente felülvizsgálja. A valós érték meghatározásához elengedhetetlen, hogy a vezetőség megbecsülje kifizetés várható összegét és időpontját, valamint a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

2.3.6 Céltartalékok

A Csoport céltartalékot képez az értékesített, saját fejlesztésű ingatlanokkal kapcsolatos várható garanciális igényekre, a múltbeli garanciális igények, javítások mértékének tapasztalatai alapján. Ezek a költségek várhatóan az műszaki átadást követő három pénzügyi évben fognak felmerülni. Az időérték hatása minimális, így a Csoport nem alkalmaz diszkontálást. A jótállási céltartalék a mindenkor aktuális értékesítettségi szintek és az összes értékesített ingatlanra vonatkozó jótállási időszak alapján került megállapításra.

2.4 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

<u>Leányvállalatként</u>		2026.06.30	2025.12.31
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
Credipass Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
Home Management Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	80%	90%
GDD Commercial Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
DH Energy Zrt.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	80%	80%
MyCity Panoráma Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
DH Superior Projekt Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrohouse S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Credipass Polska S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Primse.com Sp. z o.o.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	90%	90%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
HGroup S.p.A.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	95%	95%
Credipass S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	95%	94%
Medioinsurance S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	95%	95%
Fincontatto S.r.l.	80141 Napoli, Vico Tutti I Santi, 3 (Olaszország)	95%	-
Credipass Spain Financial Services, S.L.	Avenida Diagonal 405 bis, planta 3, 08008 Barcelona (Spanyolország)	51%	-
Pusztakúti 12. Kft. (2026. június 4-én kivezetve)	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	-	100%
<u>Közös vezetésű vállalkozásként</u>			
Hunor utca 24 Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	50%	50%
DON PISO FRANQUICIAS, S.L.U.	Calle Jesús 81 Bis, 46007 Valencia (Spanyolország)	34%	22%
NORESTRAIT, S.L.U.	Avenida Diagonal 405 bis, planta 3, 08008 Barcelona (Spanyolország)	34%	22%
Central DP 2013, S.L.U.	Paseo Maragall 98, Bajo, 08041 Barcelona (Spanyolország)	34%	22%
Living Archer, S.L.	Calle Tenor Viñas 4, 08021 Barcelona (Spanyolország)	30%	20%
Grander Center, S.L.U.	Calle Berlín 30-32, 08014 Barcelona (Spanyolország)	34%	22%
Promociones Inmodp 2017, S.L.U.	Paseo Maragall 98, bajos, 08027 Barcelona (Spanyolország)	34%	22%
<u>Társult vállalkozásként</u>			
Professione Casa	20139 Milano, Via Quaranta Bernardo 40 (Olaszország)	10%	10%
Visadmin Kft	1012 Budapest, Logodi utca 30.	50%	50%
DRL Property Kft.	1074 Budapest, Damjanich utca 30.	50%	50%

A Hgroup S.p.A. beszámolási időszaka június 30-ra változott, ezért a Csoporton belül a beszámolási időszak nem egységes. A konszolidáció során a Hgroup pénzügyi kimutatásai a Csoport beszámolási időszakához lettek igazítva.

Az alábbi változások történtek 2026. első félévben:

- a) Megalakításra került a Credipass Spain Financial Services S.L., amely hitelközvetítési tevékenységet fog végezni Spanyolországban, az engedély beszerzése folyamatban van, az év negyedik negyedévében várható. A társaságnak a Csoport 51%-os tulajdonosa, a Donpiso korábbi tulajdonosainak 49%-a mellett.
- b) A DH Group megvásárolta a Fincontatto S.r.l. 100%-os tulajdonrészét.
- c) A Pusztakúti 12 Kft. értékesítésre került. A Pusztakúti 12 Kft. a Forest Hill projekt „Panoráma” ütemének kivitelezéséhez szükséges eszközöket tartalmazta.
- d) A Csoport 22%-ról 34%-ra növelte tulajdonrészét a Don Piso Franquicias S.L.U. franchise ingatlanközvetítő és a NORESTRAIT S.L.U. ingatlanbefektetést végző társaságokban, amelyek további leányvállalatai: Central DP 2013 S.L.U., Living Archer S.L., Grander Center S.L.U., valamint Promociones Inmodp 2017 S.L.U. társaságok.
- e) A Társaság névértéken értékesítette a REIF 2000 Kft. további 10%-os tulajdonrészét a társaság ügyvezetője részére a társaságban betöltött ügyvezetői tisztségével kapcsolatos motiváció erősítése érdekében.

2.4.1 A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása

2.4.1.1 Duna House Franchise Kft.

A leányvállalat a Duna House Franchise hálózatának üzemeltetésével foglalkozik. Legfontosabb célja új franchise partnerek szerződtetése, valamint meglévő partnereinek megtartása és magas szintű üzleti támogatása. A vállalat a Franchise Hálózathoz csatlakozó franchise partnereknek hozzáférést biztosít egy jól átgondolt és formalizált rendszerhez, mely elismert márkanevet, egységes arculatot, know-how-t és támogatást nyújt értékesítés, marketing, informatika és a működés egyéb területein.

2.4.1.2 REIF 2000 Kft.

Duna House Franchise Hálózat legnagyobb franchise partnere, mely jelenleg 13 irodát működtet. A DH Group cégcsoport stratégiájában fontos a saját irodák működtetése, mely nagyban hozzájárul ahhoz, hogy valós képet kapjunk az ingatlanpiac helyzetéről és segít az ingatlanpiaci innovációk, igények feltérképezésében és azok hálózati bevezetésében.

2.4.1.3 Credipass Kft.

A Cégcsoport pénzügyi közvetítéssel foglalkozó leányvállalata, mely a hitelintézetekkel kötött többes ügynöki szerződésai értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára, elsősorban lakóingatlanok vételéhez vagy értékesítéséhez kapcsolódóan. A Credipass Kft. fő fókusza jelenleg a lakás célú hitelezési és a lakástakarék pénztári termékek közvetítése. A szolgáltatás magában foglalja az elérhető pénzügyi termékek kiválasztásával kapcsolatos tanácsadást és a teljeskörű ügyintézkést. Szolgáltatásai az ügyfelei számára ingyenesek, azokat a hitelintézetek jutalék formájában díjazták.

2.4.1.4 Duna House Biztosításközvetítő Kft.

A pénzügyi szolgáltatások közvetítése keretében ez a vállalat végzi a biztosítások közvetítését.

2.4.1.5 Home Management Kft.

A Home Management Kft. lakáscélú ingatlanok mindenre kiterjedő kezelői tevékenységét látja el, főként külföldi ingatlantulajdonosok részére. A szolgáltatás kereteibe a következők tartoznak bele: bérbeadás, bérleti díj fizetési monitoring, behajtás, rezsikezelés, karbantartás, könyvelés és tulajdonosi érdekképviselés. A karbantartási és egyéb feladatokat a DH Csoport alvállalkozóknak szervezi ki. Foglalkozik továbbá ingatlanértékelési és energia tanúsítási szolgáltatások nyújtásával is.

2.4.1.6 GDD Commercial Kft.

A vállalkozás tevékenysége a saját tulajdonú, üzleti funkcióval rendelkező ingatlanok adás-vétele, illetve bérbeadása

2.4.1.7 SMART Ingatlan Kft.

A cégcsoport ingatlanközvetítő SMART Ingatlan Franchise Hálózatának üzemeltetését végezte 2019. december 31-ig, a SMART hálózat Duna House-ba történő beolvadásáig. A társaságnak jelenleg nincs tevékenysége.

2.4.1.8 Impact Alapkezelő Zrt.

A Magyar Nemzeti Bank 2016. április 20-án kelt H-EN-III-130/2016-o számú határozatával engedélyezte, hogy az Impact Alapkezelő Zrt. kollektív portfóliókezelési tevékenységet végezzen, amely tevékenység a fentieknek összhangban kiterjed a befektetéskezelésre, kockázatkezelésre és adminisztratív feladatok ellátására.

Az alapkezelési tevékenységének elsődleges célja a Magyarország területén elhelyezkedő (lakó)ingatlanokból kialakított ingatlan befektetési alap(ok) létrehozása. Az Alapkezelő zártkörű és nyilvános, ingatlanokba fektető ingatlan befektetési alapokat kezel.

2.4.1.9 Home Line Center Kft.

A vállalkozás tevékenysége a saját tulajdonú, lakó funkcióval rendelkező ingatlanok adás-vétele, illetve rövid- és hosszú távú bérbeadása, amely a közeljövőben kibővítésre kerülhet társasházkezelési tevékenységgel is.

2.4.1.10 DH Energy Zrt.

A DH Energy Zrt. alapítását 2024. augusztus 21-én jegyezte be a cégbíróság. A Csoport a lakossági energiahatékonysági beruházásokban rejlő európai piaci lehetőségekre hozta létre a társaságot, amelynek tényleges üzleti tevékenysége 2025. évben indult.

2.4.1.11 Akadémia Plusz 2.0 Kft.

A 2018. első félévében alakult Akadémia Plusz 2.0 Kft. a Cégcsoport magyarországi ingatlanközvetítői tevékenységéhez kapcsolódóan folytat képzési tevékenységet.

2.4.1.12 Duna House Szolgáltatóközpont Kft.

Korábban pénzügyi alkuszi engedéllyel rendelkezett. Jelenleg a Cégcsoport leányvállalatai számára nyújt központi szolgáltatásokat.

2.4.1.13 Lengyelországi leányvállalatok

A Metrohouse Franchise S.A. elsősorban Lengyelország nagyvárosaiban, többek között Varsóban, Krakkóban, Gdanskban és Lodz-ban működtet franchise irodákat. Leányvállalata, a Metrohouse S.A. saját irodákat üzemeltet.

A hitel és biztosításközvetítői tevékenységet a Credipass Polska S.A. végzi.

A Metrohouse Franchise S.A. 2021. május 1-jén leányvállalatot alapított Primse.com Sp. z. o.o néven 90%-os tulajdonrészrel. A Primse.com célja digitális értékesítési szolgáltatások nyújtása ingatlanfejlesztők részére.

2.4.1.14 Csehországi leányvállalatok

A csehországi, prágai székhelyű Duna House Franchise s.r.o és két leányvállalata, a Center Reality s.r.o és a Duna House Hypotéka s.r.o 2016. szeptember 2. óta volt a Csoport tulajdonában. 2025. év végén a Csoport Igazgatósága a csehországi tevékenységek bezárása mellett döntött, a társaságok végelszámolása folyamatban van.

2.4.1.15 Olaszországi leányvállalatok

Az országos lefedettségű, Bergamo központú HGroup, a cégcsoport leányvállalatán, a Credipass-on keresztül közel 1 000 pénzügyi szakértővel és 320 irodával Olaszország második legnagyobb hitelközvetítője hálózati méret alapján.

A Hgroup SpA holdingtársaságnak jelenleg két leányvállalata van, amelyekben közel 100% tulajdonrészrel rendelkezik. A Hgroup csoport Credipass leányvállalata pénzügyi termékközvetítésre, elsősorban jelzáloghitelek és egy speciális hiteltermék, CQS közvetítésére szakosodott. A csoport másik jelentős tevékenysége, hogy a Medioinsurance Srl-en keresztül biztosításközvetítési szolgáltatásokat nyújt.

Megszerzett tulajdonrész bemutatása

A részletes tulajdoni hányadokat az alábbi táblázat szemlélteti:

Cég	DH Group részesedése 2022. 01. 13-án	DH Group részesedése 2024. 12. 31-én	DH Group részesedése 2025. 12. 31-én
Hgroup S.p.A.	70,0%	94,7%	94,7%
Credipass S.r.l.	66,3%	94,5%	94,5%
Medioinsurance S.r.l.	70,0%	94,7%	94,7%
Realizza S.r.l.	57,4%	-	-
Realizza Franchising S.r.l. (korábban Relabora S.r.l.)	51,8%	-	-

2.4.1.16 Spanyolországi közös vezetésű vállalatok

A DH Group 2025-ben stratégiai terjeszkedést hajtott végre Spanyolországban, amelynek keretében belépett az ország egyik legnagyobb és legismertebb ingatlanközvetítői hálózatának, a Donpiso Csoportnak a tulajdonosi körébe. A társaság Barcelonában évtizedek óta működő, országos lefedettséggel rendelkező szereplő, több mint 40 éves piaci múlttal és kiterjedt franchise-hálózattal. A csoport jelenleg több mint 90 irodát működtet Spanyolország egész területén, jelentős piaci erővel olyan kulcsfontosságú régiókban, mint Katalónia, Madrid, Valencia, Andalúzia, a Baleár-szigetek és a Kanári-szigetek.

A Donpiso Csoport két fő jogi egységből áll:

- DON PISO FRANQUICIAS, S.L.U. – ingatlanközvetítői és franchise-hálózati tevékenység.
- NORESTRAIT, S.L.U. – ingatlanbefektetési tevékenység, beleértve felújításokat és értékesítést.

Mindkét társaság rendelkezik további leányvállalatokkal, amelyek a csoport operatív működését támogatják.

2.4.2 2022. évben végrehajtott akvizíciók

2.4.2.1 Üzleti kombináció – Hgroup S.p.A.

A DH Group Nyrt. 2021. december 10-én kötelező érvényű Befektetői Szerződést kötött az olaszországi Bergamo székhelyű Hgroup S.p.A. 70%-os tulajdonrészének megvásárlására. A Hgroup S.p.A. több társaságban részesedéssel rendelkező holdingtársaság (a Hgroup Csoportot 2.4.1.15. Olaszországi leányvállalatok c. fejezet mutatja be.)

Tranzakció jellege	Üzleti kombináció (akvizíció keretében)
Megszerzés dátuma	2022.04.01
Részesedés mértéke	70.0% (2022.12.06-tól 71.1%, 2023.01.31-től 94,0%)

A Hgroup S.p.A-hoz kapcsolódó nem ellenőrző részesedés tulajdonrész-arányos nettó eszközértéken kerülnek értékelésre.

A Csoport az akvizíción 3 822 196 ezer Ft goodwill-t számolt el, amely az akvizícióból várható sinergiák és olyan eszközök értéke, amelyek külön nem kerülnek azonosításra (ügyművelet, szakképzett munkaerő és menedzsment). A Csoport a keletkezett goodwill-t teljes egészében a pénzügyi termék közvetítő CGU-raallokálta.

A Csoport vételi opcióval rendelkezik a nem ellenőrző részesedésekre vonatkozóan, azok tulajdonosai pedig eladási opcióval rendelkeznek a Csoporttal szemben. Az opciós kifizetések várható értéke meghaladja Hgroup csoportban meglévő nem ellenőrző részesedések nettó eszközérték alapján számított értékét, így az opciók várhatóan lehívásra kerülnek az eladók által. A Csoport a nem ellenőrző részesedések könyv szerinti értékét eredménytartalékon keresztül kivezeti, majd szintén eredménytartalékon keresztül opciós fizetési kötelezettséget képez.

Halasztott vételár (earn-out) értékének bemutatása

Az eladók további earn-out-ra voltak jogosultak 2023. jún. 30-án, 2024. jún 30-án és 2025. jún. 30-án a megelőző üzleti év konszolidált módosított EBITDA-ja alapján. Az earn out kifizetések összegét jelentős bizonytalanság övezte, mivel azok közvetlenül a Hgroup Csoport valós jövőbeni, olasz számviteli standardok szerinti EBITDA teljesítményétől függöttek. A Cégcsoport menedzsmentje minden előző üzleti év zárásakor felülvizsgálta a halasztott vételár számításához használt feltételezéseket a Hgroup csoport üzleti tervét alapul véve.

Az earn out 2025. év során kifizetésre került az eladók részére.

A várható earn out kifizetések 2024. december 31-i könyv szerinti értékét az alábbi táblázat mutatta be a 2024. 12. 31. fordulónapra készített beszámolóban:

2024.12.31- i kalkuláció	
Hgroup Csoport várható konszolidált EBITDA	7 670
- Módosítások (24% adó)	-1 841
Hgroup Csoport várható konszolidált módosított EBITDA	5 829
EV/EBITDA szorzó	10,0x
Várható Cégmenték	58 292
- Nettó hitelállomány	-7 120
Várható Saját tőke érték	51 172
	8,40%
30% tulajdonrészre kalkulált Earn out	4 298
Aktuálisan jogosult 22,17% tulajdonrészre jutó Várható Earn out	3 177

A várható earn-out kifizetések jelenértéke 3 056 477 euró, 1 253 431 ezer Ft volt 2024. december 31-én 8,1% EUR diszkontrátával számolva.

A Csoport 2025. során összesen 2 290 229 euró earn-out-ot fizetett ki a jogosult tulajdonosoknak EBITDA-t érintő levonások következtében.

Opciók vételár értékének bemutatása

A nem ellenőrző részvénycsomagokra a Csoport vételi opcióval, a korábbi tulajdonosok pedig eladási opcióval rendelkeznek. A Csoport vételi opciója 2025. július 1-től 2028. július 1-ig, az eladók eladási opciója több részletben 2026. július 1. 2028. június 30. között hívható le. Az opciók vételár formulája az alábbi: vonatkozó tulajdonrész %-a * (10.5 * konszolidált korrigált EBITDA az opciók vételár kifizetését megelőző két év átlaga alapján mínusz nettó hitel).

A Csoport a Hgroup SpA. alapító tulajdonosával szemben 2025. év végén lehívta az opcióját, amelynek kapcsán összesen 5 940 ezer EUR kötelezettsége keletkezett, amelyet 2026. év elején megfizetett. A fennmaradó részvényesek kapcsán azzal a feltételezéssel élt, hogy az opciók egy részletben 2028. év közepén kerülnek gyakorlásra (2024: 2027. év közepén) és várhatóan 6 791 ezer EUR kifizetést jelentenek.

Az opciók kifizetések várható összegét jelentős bizonytalanság övezi, mivel azok közvetlenül a Hgroup Csoport valós jövőbeni, olasz számviteli standardok szerinti EBITDA teljesítményétől függenek. A Cégcsoport menedzsmentje minden üzleti év zárásakor felülvizsgálja az opciók kifizetések számításához használt feltételezéseket a Hgroup csoport üzleti tervét alapul véve.

A várható opciók kifizetések részleteit alábbi táblázat mutatja be:

ezer EUR	2024	2025	2026	2027	Átlag, Várható Lehívás 2025. évben	Átlag, Várható Lehívás 2027. évben	Átlag, Várható Lehívás 2028. évben	Összesen
2024.12.31- i kalkuláció								
Hgroup Csoport várható konszolidált EBITDA	7 670	8 820	9 820		5 205	9 320		
- Módosítások (24% adó)	-1 841	-2 117	-2 357		-1 446	-2 237		
Hgroup Csoport várható konszolidált módosított EBITDA	5 829	6 703	7 463		3 759	7 083		
EV/EBITDA szorzó					10,5x	10,5x		
Várható Cégmenték					39 468	74 374		
- Nettó hitelállomány					3 313	6 000		
Várható Saját tőke érték					42 781	80 374		
Lehívás					16,85%	5,32%		
Adott évi lehívás alapján várható opciók kifizetés					7 207	4 279		11 486
2025.12.31- i kalkuláció								
Hgroup Csoport várható konszolidált EBITDA	7 670	11 734	12 467	13 233	4 741		12 850	
- Módosítások (24% adó)	-1 841	-2 816	-2 992	-3 176	-1 596		-3 084	
Hgroup Csoport várható konszolidált módosított EBITDA	5 829	8 918	9 475	10 057	3 145		9 766	
EV/EBITDA szorzó					10,5x		10,5x	
Várható Cégmenték					33 022		102 543	
- Nettó hitelállomány					2 240		25 007	
Várható Saját tőke érték					35 261		127 550	
Lehívás					16,85%		5,32%	
Adott évi lehívás alapján számolt opciók kifizetés (2025: tény; 2028: becslés)					5 940		6 791	12 731

A Csoport menedzsmentje figyelembe vette az opciók kifizetések várható időpontjait és 8,5%-os EUR diszkontrátával számította a cash flow-k jelenértékét (2024: 8,1%-os). A várható opciók kifizetések

jelenértéke 11 475 585 euró, 4 422 690 ezer Ft volt 2025. december 31-én (2024. december 31-én: 10 194 049 euró, 4 180 478 ezer Ft).

2.4.3 2025. évben végrehajtott tranzakciók

2.4.3.1 Spanyolországi akvizíció – Donpiso

A DH Group a 2025. november 25-én aláírt megállapodás keretében 22,08% kezdeti részesedést szerzett a Donpiso Csoportban tőkeemelésen keresztül, amely tulajdoni arány 11,92%-os üzletrész adásvételével 34%-ra emelkedett 2026 februárjában. A tőkeemelés összértéke 850 000 euró volt, míg a 11,92%-os üzletrész vásárlás ellenértéke 357 600 euró. A struktúra sajátossága, hogy a tulajdonszerzés többlépcsős, és a felek közötti megállapodás alapján a DH Group a jövőben további opciókkal rendelkezik a részesedés fokozatos növelésére.

A DON PISO FRANQUICIAS esetében, amelynek 100%-os leányvállalata a Central DP 2013 és 89%-os leányvállalata a Living Archer, a DH Group részesedése 3 éven belül 67%, 6 éven belül 100% lesz. A NORESTRAIT esetében, amelynek 100%-os leányvállalata a Grander Center és Promociones Inmodp 2017, a DH Group 3 év után újabb 33%, majd újabb 33% megszerzésére jogosult opció útján, amely végül 100%-os tulajdonosi pozíciót eredményezhet. A jövőbeni tranzakciók ellenértékét EBITDA szorzó-alapú értékelési mechanizmus határozza meg, amelyek összege jelenleg nem számszerűsíthető.

Megszerzett tulajdonrész bemutatása

A részletes tulajdoni hányadokat az alábbi táblázat szemlélteti:

Cég	2025. 11. 25-én	2025. 12. 31-én	2026. 02. 03-án	2028. év végén	2032. év végén
DON PISO FRANQUICIAS S.L.U.	22,08%	22,08%	34,00%	67,00%	100,00%
Central DP 2013 S.L.U.	22,08%	22,08%	34,00%	67,00%	100,00%
Living Archer S.L.	19,65%	19,65%	30,26%	59,63%	89,00%
NORESTRAIT S.L.U.	22,08%	22,08%	34,00%	Vételi opció plusz 33% üzletrészre	Vételi opció plusz 33% üzletrészre
Grander Center S.L.U.	22,08%	22,08%	34,00%	Vételi opció plusz 33% üzletrészre	Vételi opció plusz 33% üzletrészre
Promociones Inmodp 2017 S.L.U.	22,08%	22,08%	34,00%	Vételi opció plusz 33% üzletrészre	Vételi opció plusz 33% üzletrészre

A Csoport tervezi pénzügyi közvetítői tevékenység – Credipass Spain – létrehozását a Donpiso-hálózat ernyője alatt. A felek egy közösen alapított vállalkozást hoznak létre, amelyben a DH Group 51%-os tulajdonrésszel és irányítással rendelkezik majd, míg a Donpiso társtulajdonosai 49%-os részesedést szereznek meg. A DH Group ezen társaságban is opcióval rendelkezik a részesedés 100%-ra történő növelésére akár egy lépésben 3 év után, akár két lépésben 3 és 6 év után.

A Donpiso Csoport megszerzése a DH Group számára jelentős stratégiai előnyökkel jár: a vállalat stabil márkaértékkel, országos jelenléttel, diversifikált értékesítési csatornákkal és tapasztalt menedzsmenttel rendelkezik. A hálózat jól illeszkedik a DH Group nemzetközi ingatlanközvetítői és pénzügyi közvetítői

stratégiájába, és kiváló platformot biztosít a Credipass spanyolországi bevezetésére és a későbbi tevékenységbővítésre.

A Donpiso Csoport konszolidációs kezelése 2025-ben és azt követően

A 2025. év során lezárt tranzakció eredményeként a DH Group és a Donpiso Csoport jelenlegi tulajdonosai között létrejött megállapodások alapján a felek az IFRS 11 szerinti rendelkezéseknek megfelelően közös vezetést gyakorolnak a Donpiso Csoport felett. A döntéshozatali jogkörök a releváns tevékenységekre nézve egyhangú megállapodást igényelnek, ezért a Donpiso Csoport a DH Group konszolidációs politikája szerint közös vezetésű vállalkozásnak minősül.

Ennek megfelelően — összhangban az IFRS-ek szerinti számviteli politikával — a Csoport a Donpiso-csoportban lévő részesedését 2025. december 1-étől kezdődően equity módszerrel mutatja ki a konszolidált pénzügyi kimutatásokban. Mivel a 2025. évre jutó eredményrészesedés időarányosan nem jelentős és a Donpiso Csoport 2025. évi, IFRS szerinti pénzügyi kimutatásai nem készültek el jelen beszámoló jóváhagyásáig, a 2025. évre eredményrészesedés nem kerül figyelembevételre.

A 2026. évtől a Csoport továbbra is az equity módszert alkalmazza, és a Donpiso Csoport pénzügyi eredményeit, saját tőkéjének változásait, valamint az egyéb átfogó eredményre gyakorolt hatásait a közös vezetésű vállalkozásokra irányadó szabályok szerint mutatja ki.

2.4.4 2026. első félévében végrehajtott tranzakciók

2.4.4.1 Üzleti kombináció – Fincontatto S.r.l.

A HGROUP S.p.A. 2026. június 30-án szerzett irányítást a Fincontatto S.r.l. felett. A konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás 2026. június 30-án tartalmazza a megszerzett társaság eszközeit és kötelezettségeit; az eredménykimutatásban a tranzakció nem eredményezett hozzájárulást, mivel az irányításszerzés a fordulónapon történt. A vételár-allokáció a beszámoló elkészítéséig nem készült el, ezért a Csoport az IFRS 3.45 bekezdése szerinti ideiglenes elszámolást alkalmazza: az azonosítható eszközöket és kötelezettségeket a konszolidációs csomagból származó ideiglenes értéken mutatja ki, a különbözetet goodwillként. A tranzakció kapcsán elszámolt goodwillt a 6. pont mutatja be.

2.4.4.2 Donpiso – a részesedés növelése

A 2025. november 25-én aláírt megállapodásnak megfelelően a DH Group 11,92%-os üzletrész adásvétellel 34%-ra növelte tulajdoni arányát a Donpiso Csoportban 2026 februárjában; az üzletrész vásárlás ellenértéke 357 600 euró volt. A DON PISO FRANQUICIAS esetében – amelynek 100%-os leányvállalata a Central DP 2013 és 89%-os leányvállalata a Living Archer – a DH Group részesedése 3 éven belül 67%, 6 éven belül 100% lesz. A NORESTRAIT esetében – amelynek 100%-os leányvállalatai a Grander Center és a Promociones Inmodp 2017 – a DH Group 3 év után újabb 33%, majd újabb 33% megszerzésére jogosult opció útján. A társaságok 2026. június 30-án továbbra is közös vezetésű vállalkozásnak minősülnek

2.4.4.3 Credipass Spain Financial Services, S.L. alapítása

A DH Group 2026. márciusában megkezdte a Credipass Spain Financial Services, S.L. társaság megalapítását, összhangban a Donpiso Csoport felvásárlásával kapcsolatban aláírt befektetési szerződéssel. A társaság lakossági hitelközvetítési tevékenységet fog végezni Spanyolországban, a közvetítői engedély beszerzése és a tevékenység megkezdése 2026. utolsó negyedévére várható. A DH Group 51%-os tulajdonrészrel és irányítással rendelkezik, míg a Donpiso társtulajdonosai 49%-os részesedést szereztek. A társaság 2026. június 30-án 51%-os részesedéssel szerepel a konszolidációs körben.

2.4.4.4 Pusztakúti 12. Kft. értékesítése

A Csoport 2026. június 4-én lezárta a Pusztakúti 12. Kft. értékesítését a 2025. május 13-án aláírt adásvételi szerződésnek megfelelően.

3. Ingatlanok, gépek és berendezések

eFt-ban	Ingatlanok	Gépek és berendezések	Összesen
2024. december 31-én	2 380 437	540 736	2 921 173
Beszerzés	146 208	147 708	293 916
Átsorolás	(89 882)	89 882	0
Értékesítések	(107 034)	(60 697)	(167 731)
Átminősítés értékesítésre tartottá	(214 258)	0	(214 258)
Deviza átváltási különbözetek	(93 328)	(14 946)	(108 274)
2025. december 31-én	2 022 143	702 683	2 724 826
Beszerzés	106 473	15 855	122 328
Üzleti kombinációk	0	78 722	78 722
Értékesítések	(22 650)	(62 793)	(85 443)
Deviza átváltási különbözetek	(119 617)	(25 267)	(144 884)
2026. június 30-án	1 986 349	709 200	2 695 549
2024. december 31-én	(467 815)	(389 247)	(857 062)
Éves értékcsökkenés	(117 200)	(61 816)	(179 016)
Értékesítések	0	0	0
Deviza átváltási különbözetek	15 116	14 338	29 454
2025. december 31-én	(569 899)	(436 725)	(1 006 624)
Éves értékcsökkenés	(64 685)	(19 068)	(83 753)
Értékesítések	0	47 099	47 099
Deviza átváltási különbözetek	20 322	18 019	38 341
2026. június 30-án	(614 262)	(390 675)	(1 004 937)
Nettó könyv szerinti érték			
2026. június 30-án	1 372 087	318 525	1 690 612
2025. december 31-én	1 452 244	265 958	1 718 202
2024. december 31-én	1 912 622	151 489	2 064 111

2026. első félévében az Ingatlanok soron 106 473 eFt, a Gépek és berendezések soron 15 855 eFt beszerzés történt. A Gépek és berendezések bruttó értéke ezen felül 78 722 eFt-tal nőtt üzleti kombináció következtében (Fincontatto S.r.l., lásd 2.4. fejezet). Az időszaki értékesítések bruttó értéke az Ingatlanok soron 22 650 eFt, a Gépek és berendezések soron 62 793 eFt volt.

A Csoportnak nincsenek szerződéses kötelezettségei ingatlanok, gépek és berendezések megvásárlására.

4. Immateriális eszközök

eFt-ban	Immateriális eszközök
2024. december 31-én	8 836 479
Beszerzés	207 090
Értékesítések	0
Deviza átváltási különbözetek	(456 644)
2025. december 31-én	8 586 925
Beszerzés	115 125
Üzleti kombinációk	68 674
Értékesítések	(14 146)
Deviza átváltási különbözetek	(572 118)
2026. június 30-án	8 184 460
2024. december 31-én	(3 002 949)
Éves amortizáció	(682 827)
Értékesítések	0
Deviza átváltási különbözetek	147 518
2025. december 31-én	(3 538 258)
Éves amortizáció	(245 626)
Értékesítések	127
Deviza átváltási különbözetek	202 083
2026. június 30-án	(3 581 674)
Nettó könyv szerinti érték	
2026. június 30-án	4 602 786
2025. december 31-én	5 048 667
2024. december 31-én	5 833 530

2026. első félévében az immateriális javak között 115 125 eFt beszerzés történt, elsősorban meglévő rendszerek fejlesztésének aktiválása kapcsán, továbbá 68 674 eFt növekedés keletkezett üzleti kombinációból (Fincontatto S.r.l.).

5. Lízingek

	2026.06.30	2025.12.31
Eszközhasználati jog		
Ingatlanok	1 437 630	1 604 153
Gépek és berendezések	169 328	212 265
Eszközhasználati jog könyv szerinti értéke	1 606 958	1 816 418
Lízingkötelezettségek lejárat szerint		
1 éven belüli	367 801	423 925
1-5 év közötti	1 188 272	1 444 840
5 éven túli	261 644	165 181
Lízingkötelezettségek könyv szerinti értéke	1 817 717	2 033 946
	2026.06.30	2025.06.30
Eszközhasználati jog értékcsökkenés	(223 980)	(247 344)
Kamatráfordítás	(54 331)	(48 010)
	(278 311)	(295 354)
IFRS 16 alá nem tartozó operatív bérleti díjak	267 490	318 055
IFRS 16 eredményhatása	(10 821)	22 701
IFRS 16 Lízing cash-flow-ra gyakorolt hatása	2026.06.30	2025.06.30
Adózás előtti eredmény	(10 821)	22 701
Értékcsökkenés	223 980	247 344
Kamatköltség	(54 331)	(48 010)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	158 828	222 035
Lízingkötelezettség törlesztése	(267 490)	(318 055)
Fizetett kamat	54 331	48 010
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(213 159)	(270 045)

Az alábbiakban az eszközhasználati jog könyv szerinti értéke és az időszak alatti mozgások kerülnek bemutatásra:

	Gépjármű bérleti díj	Iroda bérleti díj	Összesen
Eszközhasználati jog			
Eszközhasználati jog könyv szerinti értéke 2024.12.31	157 324	1 149 215	1 306 539
Új lízingszerződések	118 321	596 297	714 618
Szerződésmódosítások	53 248	395 076	448 324
Árfolyamváltozás	0	416	416
Növekedés összesen	171 569	991 789	1 163 358
Értékcsökkenés	(88 599)	(413 606)	(502 204)
Szerződésmódosítások	(2 729)	(23 333)	(26 062)
Szerződések felmondása	(16 494)	(39 844)	(56 338)
Árfolyamváltozás	(8 806)	(60 069)	(68 875)
Csökkenés összesen	(116 628)	(536 851)	(653 479)
Eszközhasználati jog könyv szerinti értéke 2025.12.31	212 265	1 604 153	1 816 418
Új lízingszerződések	0	31 273	31 273
Szerződésmódosítások	5 797	87 858	93 655
Árfolyamváltozás	0	23 839	23 839
Növekedés összesen	5 797	142 970	148 767
Értékcsökkenés	(40 329)	(189 803)	(230 133)
Szerződésmódosítások	0	(8 669)	(8 669)
Szerződések felmondása	0	0	0
Árfolyamváltozás	(8 404)	(111 021)	(119 426)
Csökkenés összesen	(48 734)	(309 494)	(358 228)
Eszközhasználati jog könyv szerinti értéke 2026.06.30	169 328	1 437 630	1 606 958

Az alábbiakban a lízing kötelezettségek és az időszak alatti mozgások kerülnek bemutatásra:

	2026.06.30	2025.12.31
Lízingkötelezettségek		
január 01-én	2 033 946	1 509 085
Új lízingszerződések	31 273	730 875
Szerződésmódosítások	120 372	445 764
Kamatnövekedés	54 331	104 748
Árfolyamváltozás	1 257	1 725
Növekedés összesen	207 234	1 283 112
Lízingfizetések	(219 789)	(565 891)
Szerződésmódosítások	0	(52 134)
Árfolyamváltozás	(203 674)	(74 114)
Szerződések felmondása	0	(66 112)
Csökkenés összesen	(423 463)	(758 251)
Lízingkötelezettségek könyv szerinti értéke	1 817 717	2 033 946

A Csoport a központi adminisztráció, az ingatlanközvetítési és hitelközvetítési tevékenysége keretében bérel hosszútávra irodákat és gépjárműveket. A Társaság Magyarországon 8,0%-os (2025: 7,9%), Lengyelországban 8,2%-os (2025: 8,2%), Olaszországban 3,8%-os (2025: 3,8%) diszkontrátát alkalmaz az eszközhasználati jogok és lízingkötelezettségek jelenértékének számításához.

A lízingkötelezettségek 216 millió Ft-tal csökkentek 2026. első félévében, 1 818 millió Ft-ra (2025. december 31.: 2 034 millió Ft). A félév során 31 273 eFt értékben kötött a Csoport új lízingszerződést, a szerződésmódosítások hatása 120 372 eFt növekedés, az árfolyamváltozás nettó hatása 202 417 eFt csökkenés volt.

6. Goodwill

	2026.06.30	Növekedés (csökkenés)	Átváltási különbözet	2025.12.31
Lengyel franchise CGU <i>Metrohouse Franchise S.A.</i>	689 876		(71 384)	761 260
Lengyel saját iroda CGU <i>Metrohouse Sp. Zoo.</i>	193 590		(26 028)	219 618
Lengyel pénzügyi közvetítő CGU <i>Gold Finance Sp. z o.o.</i> <i>Alex TG Sp. z o.o.</i>	628 029		(64 984)	693 013
Magyar kapcsolódó szolgáltatások CGU <i>Home Management Kft.</i>	18 500		0	18 500
Olasz pénzügyi közvetítő CGU <i>Credipass Srl., Medioinsurance Srl.</i> <i>Fincontatto Srl.</i>	4 877 932	1 486 678	(289 829)	3 681 083
Összesen	6 407 927	1 486 678	(452 225)	5 373 474

A Csoportnak évente tesztelnie kell, hogy a goodwillt érte-e bármilyen értékvesztés. A megtérülő értéket használati érték számítások alapján határozza meg a Cégcsoport. A módszer megköveteli a jövőbeni cash flow-k becslését és a diszkontráták meghatározását a cash flow-k jelenértékének kiszámításához. A külföldi leányvállalatok akvizíciója során keletkezett goodwillt az IAS 21.47 szerint mérlegfordulónapi árfolyamon váltjuk át.

7. Társult és közös vállalkozásokban való befektetések

A Csoport az alábbi társaságokban rendelkezik nem-kontrolláló részesedéssel:

Közös vezetésű vállalkozások

- Hunor utca 24. Kft: ingatlanfejlesztési projekt cég. A Csoport 50%-os részesedését tőke módszerrel jeleníti meg a pénzügyi kimutatásaiban.

Társult vállalkozások

- Professionecasa S.p.A: ingatlanközvetítő. A Csoport 10%-os részesedéssel rendelkezik és egy főt delegálhat a társaság öt tagból álló igazgatóságába, így a Csoport társult vállalkozásnak tekinti a befektetést.
- VISAdmin Kft: adminisztrációs szolgáltatások. A Csoport 50%-os, részesedéssel rendelkezik, ugyanakkor az operatív irányítás a társtulajdonos kezében van, így a Csoport társult vállalkozásnak tekinti a befektetést.
- DRL Property: ingatlanbefektető projekt cég. A Csoport 50%-os, részesedéssel rendelkezik, ugyanakkor az operatív irányítás a társtulajdonos kezében van, így a Csoport társult vállalkozásnak tekinti a befektetést.

A közös vállalkozások nem rendelkeznek jegyzett piaci árral. A közös vállalkozások összefoglaló pénzügyi információi az IFRS szerinti pénzügyi kimutatásai alapján, valamint a konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő befektetések könyv szerinti értékével való egyeztetés az alábbiakban található:

2025. évben 2 876 ezer Ft osztalékot fizetett a Hunor utca 24. Kft. a Csoportnak (2024. évben 1 500 ezer Ft).

A Donpiso Csoport 2025. évben lezárult akvizíciós lépései eredményeként a DH Group és a Donpiso jelenlegi tulajdonosai között létrejött megállapodások az IFRS 11 szerinti közös vezetés fennállását alapozzák meg már a 2025. december 31-i fordulónapon. Bár a megszerzett tulajdoni hányad nominálisan 20–22% között mozog, a stratégiai és operatív döntésekre vonatkozó szerződéses rendelkezések a releváns tevékenységekre nézve egyhangú döntéshozatalt írnak elő, ami az IFRS 11 szerinti közös irányítás kritériumait teljesíti. Ennek megfelelően a Donpiso Csoport a DH Group számviteli politikájával összhangban közös vezetésű vállalkozásnak minősül, és a Csoport a részesedést 2025. évtől equity módszerrel mutatja ki. A 2025-ben elszámolandó, időarányos eredményrészesedés nem jelentős ugyan, azonban a részesedés lényeges, ezért a Donpiso Csoport társaságai a 2025. évi konszolidációs kör részét képezik.

A 2.4.3.1. pontban bemutatottakon túl a Csoportnak 2025 december 31-én, illetve 2024. december 31-én nem voltak függő kötelezettségei a közös vállalkozásokban lévő érdekeltségével kapcsolatban, és maguknak a közös vállalkozásoknak sincsenek olyan függő kötelezettségei, amelyekért a Csoportnak függő felelőssége lenne.

A Csoport nem vállalt tőkekötelezettséget a közös vállalkozásokban lévő érdekeltségével kapcsolatban.

2026. június 30.	Hunor utca 24. Kft.	DonPiso	Professione ca sa	VISAdmin	DRL Property	Összesen
Saját tőke összesen	3 892	1 285 266	N/A	N/A	N/A	1 289 158
Csoport tulajdoni aránya	50,00%	34,00%	10,00%	50,00%	50,00%	
A Csoport befektetésének könyv szerinti értéke	1 946	475 342	114 834	1 470	1 500	595 092

2026. június 30-al végződő időszak	Hunor utca 24. Kft.	DonPiso	Professione c asa	VISAdmin	DRL Property	Összesen
Árbevétel	0	1 935 964	N/A	N/A	N/A	1 935 964
Folytatódó tevékenység eredménye	10	(29 584)	N/A	N/A	N/A	(29 574)
Csoport része az adózott eredményből	5	(10 059)	N/A	N/A	N/A	(10 054)

2025. december 31.	Hunor utca 24. Kft.	DonPiso	ProfessioneCasa	VISAdmin	DRL Property	Összesen
Saját tőke összesen	4 021	1 314 851	(37 738)	(6 882)	16 822	1 291 074
Csoport tulajdoni aránya	50,00%	22,08%	10,00%	50,00%	50,00%	
A Csoport befektetésének könyv szerinti értéke	2 011	347 353	114 834	1 470	1 500	467 167

2025. december 31-el végződő időszak	Hunor utca 24. Kft.	DonPiso	ProfessioneCasa	VISAdmin	DRL Property	Összesen
Árbevétel	4 174	4 803 744	1 331 337	0	51 639	6 190 894
Folytatódó tevékenység eredménye	945	54 257	(30 460)	(3 062)	13 822	35 538
Csoport része az adózott eredményből	473	N/A	(3 046)	(1 531)	6 911	2 824

8. Pénzügyi eszközök

A Társaság éven túli pénzügyi eszközei a következők voltak:

	2026.06.30	2025.12.31
Kaució, óvadék	100 010	103 659
Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0
Összesen	100 010	103 659

Kaució, óvadék soron tartja nyilván a Csoport a bérelt irodákkal kapcsolatosan adott kauciókat.

9. Halasztott adó követelések

A halasztott adó számítása során a Csoport az adózás szempontjából figyelembe vehető értéket hasonlítja össze a könyv szerinti értékkel eszközönként és kötelezettségenként. Ha a különbség átmeneti különbség, azaz belátható időn belül az eltérés kiegyenlítődik, akkor előjelének megfelelően halasztott adó kötelezettséget vagy halasztott adókövetelést vesz fel. A halasztott adókövetelés felvételekor a megtérülést külön vizsgálja a Csoport. A magyarországi tevékenység kapcsán felmerülő halasztott adót a Csoport 9% adókulccsal számolja, mivel az adott eszközökkel és kötelezettségekkel összefüggő átmeneti különbségek tényleges adóhatása olyan időszakokban jelentkezik majd, amikor a társasági nyereségadó kulcsa várhatóan 9% lesz. Mind a lengyelországi, mind a csehországi operáció tekintetében 19%-os, az olasz operáció tekintetében 24%-os adókulcs kerül alkalmazásra.

A halasztott adóköveteléseket a menedzsment által elkészített adóstratégia támasztja alá, amely bizonyítja, hogy az eszköz megtérül.

A következő levonható és adóköteles adókülönbözetet okozó eltérések azonosítására került sor. A táblázat, a konszolidált leányvállalatok szintjén jelentkező halasztott adókötelezettséggel történő nettósítást követően fennmaradó halasztott adókövetelés összegét mutatja.

Halasztott adó követelés	2026.06.30	2025.12.31
Üzleti kombinációból származó (Hgroup)	614 303	666 814
Pénzforgalmi szemléletű adóztatás miatt	241 228	253 137
Veszteségelhatárolás	131 077	126 824
Vevőkövetelések értékvesztése	23 930	61 431
Céltartalék	5 956	6 132
Tárgyi eszközök értékelésének különbözete miatt	13 749	11 455
Összesen	1 030 243	1 125 793

Az üzleti kombinációkból származó halasztott adó követelések soron a felvásárolt leányvállalatokban helyi számviteli szabályok szerint nyilvántartott, de IFRS-ben fel nem vett olyan eszközök adóhatását tartja nyilván a Csoport, amelyek a helyi adózási szabályok szerint adóalap csökkentőek. A Hgroup S.p.A. felvásárlásához kapcsolódóan 614 303 eFt halasztott adó követelést tart nyilván a Csoport helyi számviteli szabályok szerinti képzett goodwill-hoz kapcsolódóan (2025. december 31.: 666 814 eFt).

A Pénzforgalmi szemléletű adózás miatti tételek lengyelországi, pénzforgalmi szemléletű adószabályokból származó átmeneti adókülönbözeteket takarnak.

A veszteségelhatárolásokból adódó halasztott adó követelés teljes összege, 131 077 eFt a lengyel leányvállalatokhoz kapcsolódik. A jövőbeni pozitív adóalapokkal szemben felhasználható, lengyel működést érintően elhatárolt negatív adóalapok egyes üzleti években felhasználható maximuma a következő:

2026. június 30-i állapot:

Maximálisan felhasználható negatív adóalap összege						
Felhasználás éve	Metrohouse Franchise S.A.	Metrohouse S.A.	Primse.com Sp. z o.o.	Összesen (PLN)	Összesen (eFt)	Megoszlás évek között
2026	0	0	336 623	336 623	29 538	6%
2027	796 665	232 175	678 278	1 707 118	149 794	31%
2028	75 816	0	622 130	697 946	61 243	13%
2029	764 174	1 444 327	551 448	2 759 949	242 177	50%
Összesen	1 636 655	1 676 502	2 188 479	5 501 636	482 752	100%

2025. december 31-i állapot:

Maximálisan felhasználható negatív adóalap összege						
Felhasználás éve	Metrohouse Franchise S.A.	Metrohouse S.A.	Primse.com Sp. z o.o.	Összesen (PLN)	Összesen (eFt)	Megosztás évek között
2025	0	232 175	1 014 902	1 247 077	117 036	17%
2026	0	0	622 130	622 130	58 386	8%
2027	796 665	1 444 327	551 448	2 792 440	262 066	38%
2028	75 816	943 232	369 941	1 388 989	130 354	19%
2029	1 269 980	0	0	1 269 980	119 185	17%
Összesen	2 142 461	2 619 734	2 558 421	7 320 616	687 027	100%

10. Készletek

	2026.06.30	2025.12.31
Készletre vett ingatlanok értéke	278 883	1 035 235
Marketing eszközök	14 915	11 941
Közvetített szolgáltatások	8 093	0
Összesen	301 891	1 047 176

A készletre vett ingatlanok értékét i) a Forest Hill lakópark fejlesztés értékesítés alatt álló tárolóinak könyv szerinti értéke adja összesen 33 718 eFt összegben (2025: 241 524 eFt), valamint ii) továbbértékesítési célból vásárolt lakóingatlanok 245 166 eFt értékben (2025: 793 711 eFt). E készletek megtérülése az ingatlanok tervezett értékesítésével 2026-2027. évben várható.

A készletet jelzálogjog nem terhelte.

11. Vevőkövetelések

	<u>2026.06.30</u>	<u>2025.12.31</u>
Vevőkövetelések	4 940 616	5 329 968
Vevőkövetelések értékvesztése	(159 667)	(181 520)
Összesen	<u>4 780 949</u>	<u>5 148 448</u>

A vevőkövetelések könyv szerinti értéke 367 499 eFt-tal csökkent, meghatározóan a külföldi leányvállalatok devizában denominált követeléseinek árfolyamhatása miatt.

	<u>2026.06.30</u>	<u>2025.12.31</u>
Nyitó vevőkövetelések értékvesztése	181 520	243 548
Növekedés	41 444	68 173
Csökkenés	(63 297)	(130 201)
Tárgyévi vevőkövetelés értékvesztés változás	(21 853)	(62 028)
Záró vevőkövetelések értékvesztése	<u>159 667</u>	<u>181 520</u>

12. Kapcsolt felekkel kapcsolatos ügyletek

A Csoport kapcsolt felei magánszemélyek vagy gazdálkodó egységek lehetnek, akik kapcsolt viszonyban állnak a Csoporttal.

Magánszemély vagy annak közeli hozzátartozója esetében Csoporttal szemben kapcsolt viszony akkor áll fent amennyiben a magánszemély:

- ellenőrzést, közös ellenőrzést gyakorol, vagy
- jelentős befolyással rendelkezik a Társaság felett;
- kulcspozícióban lévő vezető a beszámolót készítő gazdálkodó egységnél vagy annak egy anyavállalatánál.

A gazdálkodó egység kapcsolt viszonyban áll a beszámolót készítő gazdálkodó egységgel, ha a következő feltételek közül bármelyik teljesül:

- A gazdálkodó egység és a beszámolót készítő gazdálkodó egység ugyanazon csoport tagja (tehát minden egyes anyavállalat, leányvállalat és társleányvállalat kapcsolt viszonyban áll egymással).
- Az egyik gazdálkodó egység a másik gazdálkodó egység társult vállalkozása vagy közös vállalkozása (vagy olyan csoport tagjának társult vállalkozása vagy közös vállalkozása, amelynek a másik gazdálkodó egység is tagja).
- Mindkét gazdálkodó egység ugyanazon harmadik fél közös vállalkozása.
- Az egyik gazdálkodó egység egy harmadik gazdálkodó egység közös vállalkozása, a másik gazdálkodó egység pedig a harmadik gazdálkodó egység társult vállalkozása.
- A gazdálkodó egység munkaviszony megszűnése utáni juttatási programot biztosít a beszámolót készítő gazdálkodó egység munkavállalói vagy a beszámolót készítő gazdálkodó egységgel kapcsolt viszonyban álló gazdálkodó egység munkavállalói részére. Ha a beszámolót készítő gazdálkodó egység maga biztosítja az ilyen programot, akkor a szponzoráló munkáltatók szintén kapcsolt viszonyban állnak a beszámolót készítő gazdálkodó egységgel.
- A gazdálkodó egység egy a Társasággal kapcsolt viszonyban álló magánszemély ellenőrzése vagy közös ellenőrzése alatt áll vagy ilyen személy a gazdálkodó egységben kulcspozíciót tölt be.
- A gazdálkodó egység vagy annak a csoportnak bármely tagja, amelyiknek a gazdálkodó egység részét képezi, kulcspozícióban lévő vezetői szolgáltatásokat nyújt a beszámolót készítő gazdálkodó egységnek vagy a beszámolót készítő gazdálkodó egység anyavállalatának.

A Csoport a kapcsolt felekkel folytatott ügyleteket a független felekkel kötött ügyletekkel azonos feltételekkel kötötte, amennyiben ezek a feltételek megalapozottak.

Kapcsolt felekkel történt tranzakciók		Értékesítés kapcsolt feleknek	Beszerzés kapcsolt felektől	Kapcsolt követelések	Kapcsolt kötelezettségek
A Csoport felett jelentős befolyással rendelkező gazdálkodó egység:					
DDGroup Kft.	2026.06.30	-	-	-	-
	2025.12.31	86	3 784	58	250 000
GD Holding Kft.	2026.06.30	-	-	-	-
	2025.12.31	86	3 744	58	250 000
GD Property Group Kft.	2026.06.30	-	-	-	-
	2025.12.31	-	-	-	-
DD Real Estate Kft.	2026.06.30	-	-	-	-
	2025.12.31	-	-	-	-
Közös vállalat, amelyben az anyavállalat a tulajdonos:					
Hunor utca 24 Kft.	2026.06.30	-	-	4 161	-
	2025.12.31	-	-	4 161	-
Társult vállalkozás:					
Professione Casa	2026.06.30	-	-	307 890	-
	2025.12.31	-	-	348 093	-
Grander Center	2026.06.30	-	-	127 251	-
	2025.12.31	-	-	-	-
A csoport kulcsfontosságú vezetői:					
Dolgozói részvények	2026.06.30	-	-	-	191 575
osztaléka	2025.12.31	-	-	-	32 119
Igazgatók és munkavállalók	2026.06.30	-	3 747	120 519	2 363
érdekeltségei	2025.12.31	-	7 865	74 164	2 570
Törzsrésztvényesek és	2026.06.30	-	-	-	-
kisebbségi tulajdonosok	2025.12.31	-	-	749 854	-
Kapcsolt felek összesen	2026.06.30	-	3 747	559 821	193 938
	2025.12.31	171	15 393	1 176 388	534 689

A Társaság 2025. május 13-án üzletrész-adásvételi szerződést írt alá a Pusztakúti 12. Kft. 100%-át megtestesítő üzletrész Dymshiz Gay és Dymshiz Doron által vezetett konzorcium (továbbiakban „Vevők”) részére történő értékesítésére vonatkozóan. A tranzakció részeként a Pusztakúti 12. Kft.-ből kiválnak a lakópark korábbi üteméhez tartozó vagyonelemek, Vevők kizárólag a Forest Hill Panoráma fejlesztéshez kapcsolódó vagyonelemeket és a területhez tartozó gépkocsi beállót tulajdonló társaságot veszik meg. A tranzakció részleteivel kapcsolatban lásd 48.2. fejezetet.

A kapcsolt követelések összértéke 559 821 eFt volt 2026. június 30-án (2025. december 31.: 1 176 388 eFt). A legnagyobb tételek a Professione Casa-val szembeni 307 890 eFt követelés, a spanyol Grander Center, S.L.U.-val szembeni 127 251 eFt követelés, valamint az igazgatók és munkavállalók érdekeltségei felé fennálló 120 519 eFt. A kölcsönök jelzáloggal fedezettek vagy earn-out kifizetéssel kerülnek összevezetésre a jövőben.

A dolgozói részvény tulajdonosok felé fennálló osztaléktartozás 191 575 eFt (2025. december 31.: 32 119 eFt).

A Csoportnak 2026. június 30-án nem állt fenn osztalékelőlegből származó követelése törzsrészesvényesekkel és kisebbségi tulajdonosokkal szemben (2025. december 31.: 749 854 eFt).
A jóváhagyott osztalékokat a 17. fejezet mutatja be.

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság javadalmazását a 48. pont mutatja be.

13. Egyéb követelések

	2026.06.30	2025.12.31
Adott előlegek	1 111 444	824 421
Egyéb követelések (adó)	1 051 079	711 227
Rövid lejáratú kölcsönök	137 681	3 333
Egyéb követelés	53 370	53 736
Kaució	3 252	3 839
Peres ügyek illetékkövetelése	2 392	2 639
Engedményezett követelések	547	1 727
Összesen	2 359 765	1 600 922

Az adott előleg sor összegét a hiteltanácsadóknak egyes promóciók keretében adott jutalékelőlegek, valamint gépjárműlízing kapcsán a lízingbeadónak adott óvadékok teszik ki.

Egyéb követelések (adó) soron egyes adónemek év végi túlfizetéseit tartja nyilván a Csoport. Az éves növekedést az olasz adókonszolidációs csoport felbontása okozta, amelyre a Hgroup SpA. mérlegkészítési időszakának módosítása miatt volt szükség.

14. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, valamint elkülönített pénzeszközök

	<u>2026.06.30</u>	<u>2025.12.31</u>
Bankszámlaegyenleg – korlátozás alá nem eső	6 199 127	9 473 119
Bankszámlaegyenleg – korlátozással érintett	94 957	101 876
Pénztárak	4 980	7 126
Összesen	<u>6 299 064</u>	<u>9 582 121</u>

Az összesített bankszámlaegyenlegen belül mintegy 94 957 eFt (2025. december 31.: 101 876 eFt) felhasználására a következő korlátozásokkal kerülhet csak sor.

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
Konszolidációba bevont társaság	Bankszámlaegyenleg	
Akadémia Plusz 2.0 letét	500 eFt	A felnőttképzési tevékenység folytatásához vagyoni biztosítékkal kell rendelkezni az intézménynek.
HGROUP bankgarancia	94 457 eFt	A Hgroup fennálló hiteltartozásai fedezésére szolgáló vagyoni biztosíték.
Összesen:	94 957 eFt	

A Csoport a magyarországi és olaszországi operatív működéshez köthető bankszámlákat ún. cash-pool rendszerben működteti, ami automatizált módon megvalósuló belső csoportfinanszírozást tesz lehetővé. A cash-pool rendszer mögött, a napi működés szempontjából megfelelő összegű általános folyószámlahitelkeret áll rendelkezésre bármely átmeneti többletfinanszírozási igény kielégítésére. A cash pool hitelkeret Magyarországon 100 millió Ft, Olaszországban 1,56 millió EUR. A beszámolási időszak végén felhasználásra került összeget a 21. pont mutatja be. A bankszámlaegyenlegek pénzintézetek szerinti megbontását a 46. ponton belül a Hitelezési kockázat c. rész mutatja be

15. Aktív időbeli elhatárolások

	2026.06.30	2025.12.31
Speratív jutalék	1 380 102	1 112 670
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	119 425	81 276
Költségek aktív időbeli elhatárolása	147 969	129 620
Összesen	1 647 496	1 323 566

A speratív jutalék a hosszútávú hitelközvetítések fenntartási jutaléka. Bár pénzügyi partnerenként némileg különbözőek az elszámolási elvek, általánosságban elmondható, hogy e jutalékforma célja, hogy a közvetített pénzügyi termék tényleges futamidejével arányban álljon az elszámolható közvetítői jutalék összege. A jutalék mértékét befolyásoló tényezők a közvetített termék típusa, annak futamideje, az érintett hitelfelvevő késedelmes törlesztése, de a teljes aktív közvetített hitelállomány úgynevezett fennmaradási rátája is. A speratív jutalékok emelkedését a közvetített hitel volumenek növekedése okozta. A speratív jutalékokat szerződéses eszközöknek tekinti a Csoport (a szerződéses egyenlegek kapcsán lásd. 31. fejezetet).

A bevételek aktív időbeli elhatárolása sor az időszak végén még ki nem számlázott jutalékbevételek összegét mutatja.

16. Értékesítésre tartott eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek

A Csoport igazgatósága a profiltisztítás jegyében a befektetési célú ingatlanportfólió fokozatos leépítése mellett döntött. Az értékesítés alatt álló ingatlanokat átsorolta értékesítésre tartott eszközzé.

Az értékesítésre tartott eszközök értékesítése várhatóan a beszámolási időponttól számított egy éven belül befejeződik. Az alábbiakban foglaljuk össze az Értékesítésre tartott eszközöket és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségeket:

	Megszűnő tevékenységek 2026.06.30	Befektetési célú ingatlanok 2026.06.30	Ingatlanok 2026.06.30	Összesen 2026.06.30
Bekerülési érték kivezetése (eszközök)	486 471	0	214 258	700 729
Bekerülési érték kivezetése (források)	452 176	0	0	452 176
Nettó eszköz összesen	34 295	0	214 258	248 553
<u>Bekerülési érték kivezetése (eszközök)</u>				
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0
Ingatlanok	0	0	214 258	214 258
Követelések	349 648	0	0	349 648
Egyéb rövid lejáratú követelések	18 284	0	0	18 284
Társasági adó követelések	269	0	0	269
Pénzeszközök	118 270	0	0	118 270
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	486 471	0	214 258	700 729
<u>Bekerülési érték kivezetése (források)</u>				
<u>Szállítók</u>	8 874	0	0	8 874
<u>Kapcsolt kötelezettségek</u>	348 653	0	0	348 653
<u>Egyéb adókötelezettségek</u>	(518)	0	0	(518)
<u>Egyéb kötelezettségek</u>	94 645	0	0	94 645
<u>Passzív időbeli elhatárolások</u>	522	0	0	522
Értékesítésre tartottnak minősített kötelezettségek	452 176	0	0	452 176
<u>Eredménykimutatás</u>				
Megszűnő tevékenység eredménye	(12 374)	0	0	(12 374)

	Megszűnő tevékenységek	Értékesítésre tartott tevékenységek	Ingatlanok	Összesen
	2025.12.31	2025.12.31	2025.12.31	2025.12.31
Bekerülési érték kivezetése (eszközök)	519 988	507 033	214 258	1 241 279
Bekerülési érték kivezetése (források)	361 261	418 284	0	779 545
Nettó eszköz összesen	158 727	88 749	214 258	461 734
<u>Bekerülési érték kivezetése (eszközök)</u>				
Ingatlanok	0	0	214 258	214 258
Készletek	0	505 047	0	505 047
Követelések	359 280	2 125	0	361 405
Egyéb rövid lejáratú követelések	11 220	348	0	11 568
Társasági adó követelések	148	0	0	148
Aktív időbeli elhatárolások	49	0	0	49
Pénzeszközök	149 291	(487)	0	148 804
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	519 988	507 033	214 258	1 241 279
<u>Bekerülési érték kivezetése (források)</u>				
Szállítók	13 061	16 536	0	29 597
Kapcsolt kötelezettségek	347 172	0	0	347 172
Egyéb adókötelezettségek	(594)	(37 292)	0	(37 886)
Egyéb kötelezettségek	828	431 207	0	432 035
Társasági adó kötelezettségek	70	0	0	70
Passzív időbeli elhatárolások	724	7 833	0	8 557
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök (kötelezettségek)	361 261	418 284	0	779 545
<u>Eredménykimutatás</u>				
Megszűnő tevékenység eredménye	(113 662)	0	0	(113 662)

17. Jegyzett tőke és eredménytartalék

A Társaság alaptőkéje 171.989 eFt, amely 34.387.870 db, egyenként 5 Ft névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrészcvényből, valamint 1.000 db egyenként 50 Ft névértékű osztalékelsőbbségi jogot biztosító dolgozói részcvényből áll.

A Társaság 2020. során részcvényfelaprózást hajtott végre. 2020. augusztus 5-el, mint értéknappal a 3.438.787 darab, egyenként 50 forint névértékű, dematerializált névre szóló törzsrészcvény 34.387.870 darab, egyenként 5 forint névértékű, dematerializált törzsrészcvénné alakult. Az átalakítás következtében 1 darab 50 forint névértékű törzsrészcvény helyébe 10 darab, egyenként 5 forint névértékű törzsrészcvény lépett.

A Társaság által kibocsátott részcvények darabszámát és névértékét az alábbi táblázat mutatja be:

Részvényosztály	2026.06.30		2025.12.31	
	Darabszám	Össznévérték (eFt)	Darabszám	Össznévérték (eFt)
"A" Törzsrészcvény, 5 Ft névérték	34 387 870	171 939	34 387 870	171 939
"B" Dolgozói részcvény, 50 Ft névérték	1 000	50	1 000	50
Összesen	34 388 870	171 989	34 388 870	171 989

"A" Törzsrészcvény, 5 Ft névérték	2026.06.30		2025.12.31	
	Darabszám	Össznévérték (eFt)	Darabszám	Össznévérték (eFt)
Január 1.	34 387 870	171 939	34 387 870	171 939
Kibocsátott részcvények	0	0	0	0
Június 30.	34 387 870	171 939	34 387 870	171 939

"B" Dolgozói részcvény, 50 Ft névérték	2026.06.30		2025.12.31	
	Darabszám	Össznévérték (eFt)	Darabszám	Össznévérték (eFt)
Január 1.	1 000	50	1 000	50
Kibocsátott részcvények	0	0	0	0
Június 30.	1 000	50	1 000	50

A Társaság által kibocsátott dolgozói részcvényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendel el, az osztalékelsőbbséget biztosító dolgozói részcvények az ugyanazon év tekintetében, az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredmény (csökkentve i) ingatlanértékelések eredményre gyakorolt hatásával (melynek alapja: IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standard alapján végzett értékelés módosító hatása); ii) tőkemódszerrel bevont részesedések eredménykimutatásban elszámolt átértékelési különbözetével; iii) az adózott eredményből a külső tulajdonosokra jutó résszel) 6%-ának megfelelő összeg erejéig a törzsrészcvényeket megelőzően jogosítanak osztalékra.

A dolgozói részvényekhez kizárólag az előzőek szerinti osztalékjogosultság kapcsolódik. Ennek megfelelően a dolgozói részvények nem jogosítanak osztalékra a fenti összeg fölött, továbbá a dolgozói részvények akkor sem jogosítanak osztalékra, amennyiben az adott pénzügyi év tekintetében az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámoló szerinti korrigált adózás utáni eredmény negatív.

A dolgozói részvényekhez fűződő osztalékelsőbbségi jog nem kumulatív és az osztalék kifizetésének időpontjáról az Igazgatóság dönt.

Az elsőbbségi részvényekhez kapcsolódó maximálisan fizetendő osztalék az EPS számításánál figyelembevételre került.

A Társaság Közgyűlése 2026. április 29-én határozott 2 255 434 eFt osztalék kifizetéséről. A fentieknek megfelelően a 2025. évi, befektetési célú ingatlanok ártértékeléséből és a tőkemódszerrel konszolidálásba bevont részesedések ártértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált adózott eredmény 6%-ának megfelelő összeg, azaz (255 434 eFt) az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg a 2 000 000 eFt a törzsrészvényesek számára került kifizetésre (részvényenként 58,16 Ft) az alábbiak szerint:

- i) A Társaság Rendkívüli Közgyűlése 2025. november 28-án határozott 750 000 eFt osztalékelőleg kifizetéséről a törzsrészvényesek számára (részvényenként 21,81 Ft) a Társaság 2025. szeptember 30-i fordulónapra készített IFRS szerinti évközi beszámolója és közbenső mérlege alapján. Az elhatározott osztalékelőleg 2025. december 12-én került kifizetésre a törzsrészvényesek részére. A Társaság által tulajdonolt saját részvények következtében a ténylegesen kifizetett osztalékelőleg részvényenként 21,96 Ft volt.
- ii) Az elhatározott osztalék osztalékelőlegen felüli része, 1 250 000 eFt 2026. június 26-án került kifizetésre a törzsrészvényesek részére. A Társaság által tulajdonolt saját részvények következtében a ténylegesen kifizetett osztalék részvényenként 36,51 Ft volt.

Osztalék levezetése	2026	2025
Osztalék "A" sorozatú törzsrészvényre közgyűlési határozat alapján	2 000 000	750 000
Osztalék "B" sorozatú dolgozói részvényre közgyűlési határozat alapján	255 434	124 345
Elhatározott osztalék összesen	2 255 434	874 345
Levont SZJA	(16 558)	(10 146)
Elhatározott osztalék SZJA után	2 238 876	864 199
2. negyedév	(1 233 392)	0
3. negyedév		(750 000)
Kifizetett osztalék "A" sorozatú törzsrészvényekre	(1 233 392)	(750 000)
1. negyedév	(31 086)	(40 389)
2. negyedév	(63 859)	(31 086)
3. negyedév		(31 086)
4. negyedév		(31 086)
Kifizetett osztalék "B" sorozatú dolgozói részvényekre	(94 945)	(133 647)
Ténylegesen fizetett osztalék összesen	(1 328 336)	(883 647)
4. negyedév		(739 764)*
Kifizetett osztalékelőleg "A" sorozatú törzsrészvényekre		(739 764)

* 2026. április 29-én elhatározott osztalék terhére

A törzsrészvények után járó osztalék kifizetésére egyösszegben, az elsőbbségi osztalékjogot biztosító dolgozói részvényekre eső osztalék kifizetésére pedig negyedévenként négy egyenlő részletben kerül sor.

18. Saját részvények

A Társaságnak szándékában áll, hogy saját részvényeiből vezetőit és alkalmazottait javadalmazási politikája keretein belül részvényhez juttassa. A Társaság kétféle részvényalapú juttatási programot működtet, melyeket az alábbiakban részletezünk.

Vezetői opciós program

2018-ban a DH Group Nyrt. kétéves opciós programot indított a Csoport menedzserei és kulcsfontosságú alkalmazottai hosszútávú ösztönzése érdekében, melyet 2019-i és 2020-i kezdettel megismételt. Programonként 312.000 db, 5 Ft névértékű törzsrészvényre vonatkozó opciós jogot osztott ki a Társaság. A 2021. évben indult vezetői opciós program darabszám helyett keretösszeget rögzít: öt résztvevőre fejenként 20 millió Ft kerül leosztásra az opció leendő lehívási árfolyamával.

A 2022. évben indult vezetői opciós program 11 fő részvételével összesen 250 ezer darab részvényre vonatkozik, előre rögzített 520 Ft/db-os lehívási áron.

A 2023. évben indult vezetői opciós program 11 fő részvételével összesen 250 ezer darab részvényre vonatkozik, előre rögzített 508 Ft/db-os lehívási áron.

A 2024. évben indult hároméves vezetői opciós program 10 fő részvételével összesen 125 ezer darab részvényre vonatkozik, előre rögzített 5 Ft/db-os lehívási áron. A 3 éves megszolgálati időszak után a részvények 80%-a további 2 év elteltével értékesíthető.

A 2025. évben indult hároméves vezetői opciós program 11 fő részvételével összesen 125 ezer darab részvényre vonatkozik, előre rögzített 5 Ft/db-os lehívási áron. A 3 éves megszolgálati időszak után a részvények 80%-a további 2 év elteltével értékesíthető.

A 2026. évben indult hároméves vezetői opciós program 11 fő részvételével összesen 125 ezer darab részvényre vonatkozik, előre rögzített 5 Ft/db-os lehívási áron. A 3 éves megszolgálati időszak után a részvények 80%-a további 2 év elteltével értékesíthető.

2023/2033 Program

A 2023. április 27-én tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság 2023/2033 Program c. részvényjuttatási programját, melynek keretében Dymshiz Gay a Csoport alapító és az igazgatóság elnöke 1 719 394 darab részvény szerezhet meg tőkeemelés keretében 400 Ft-os részvényenkénti vételáron eredményességi feltételek teljesülése esetén. A lehívási ár a magyarországi infláció 6%-ot meghaladó mértékével emelésre kerül.

Az eredményességi feltételek eredménycél eléréséhez és köztes eredmények teljesítéséhez kötöttek, amelyek kiindulási pontja a Csoport 2023. évi korrigált EBITDA-ja EUR devizanemben. Az eredménycélok számításának módját a Társaság Munkavállalói Résztulajdonosi Programja Javadalmazási Politikájának 13. sz. melléklete tartalmazza. Az eszerint számított 2023. évi Korrigált EBITDA (EUR) eredmény 5 776 ezer euró volt, amelyet az alábbi táblázat vezet le:

ezer	2025	2024
Működési eredmény	6 442 845	3 933 964
<i>Növelve</i>		
Értékcsökkenés és amortizáció	828 989	865 446
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	490 283	478 037
EBITDA	7 762 117	5 277 447
<i>Csökkentve</i>		
A DH cégcsoport tulajdonában lévő Erd, belterület 19286/4/A/1 hrsz; Budapest, belterület, 3920/7/A/187; Budapest, belterület 7235 hrsz. és Budapest, belterület 7237/1/A/1 hrsz. alatti ingatlanok értékesítéséből és átértékeléséből származó eredménye	(32 000)	
A Csoport ingatlanfejlesztési tevékenységet végző leányvállalatainak IFRS szerinti konszolidált EBITDA-szintű nyeresége	296 064	610 966
A DH cégcsoport egyes leányvállalataiban lévő, az adott leányvállalat eredményéből nem ellenőrző részesedésekre jutó tulajdonrész-arányos EBITDA-szintű nyereséggel	285 400	173 748
Korrigált EBITDA (HUF) eredmény	7 212 653	4 492 733
<i>Éves átlagos EUR/HUF (MNB)</i>	<i>397,91</i>	<i>395,20</i>
Korrigált EBITDA (EUR) eredmény	18 126	11 368

A program eredményességi feltételei akkor tekintettek teljesültnek, amennyiben:

- a Csoport Korrigált EBITDA (EUR) eredménye a 2032. üzleti év végéig bármely két egymást követő üzleti év alatt eléri összesen a 34.000.000,- EUR összeget, oly módon, hogy az eredmény ebből egyik évben sem lehet alacsonyabb 13.000.000,- EUR összegnél, és
- a Csoport teljesíti a köztes eredménycélokat.

A 2023. évi Korrigált EBITDA (EUR) eredmény összegét figyelembe véve a köztes eredménycélok az alábbiak:

- a 2024-2026. üzleti év során a DH cégcsoport Korrigált EBITDA (EUR) eredménye kumuláltan eléri a 22 329 ezer eurót, és
- a 2027-2029. üzleti év során a DH cégcsoport Korrigált EBITDA (EUR) eredménye kumuláltan eléri a 31 530 ezer eurót.

Munkavállalók 2024 program

A 2023. április 27-én tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2024 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2023. április 1. óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2023. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2025-ben.

Munkavállalók 2025 program

A 2024. április 29-én tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2025 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2024. április 1. óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2024. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2026-ban.

Munkavállalók 2026 program

A 2025. április 30-án tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2026 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2025. április 1. óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2025. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2027-ben.

Munkavállalók 2027 program

A 2026. április 29-én tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2027 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2026. április 1. óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2026. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2028-ban.

Eredményességi feltétel teljesülése

A **Munkavállalók 2025** eredményességi feltétele, hogy a Társaság 2025. év, MyCity Residential Development Kft, Pusztakúti 12. Kft, Reviczky 6-10. Kft., DH Superior Projekt Kft. és Hunor utca 24 Ingatlanfejlesztő Kft. társaságok árbevétele nélkül számított konszolidált árbevétele meghaladja a Társaság ugyanezen módon számított 2023. üzleti évre vonatkozó konszolidált árbevételét. Az MRP programok alapjául szolgáló eredményeket az alábbi táblázat foglalja össze, ami alapján **az eredményességi feltétel teljesült.**

	2025	2023
Konszolidált árbevétel	48 857 283	32 818 311
Ingatlanfejlesztő társaságok árbevétele	(850 971)	(4 725 722)
Eredményességi feltétel alapjául szolgáló árbevétel	48 006 312	28 092 589

2026. április 29-én a Közgyűlés felhatalmazta az Igazgatóságot legfeljebb összesen 200.000 db egyenként, 5,- Ft névértékű „A” sorozatba tartozó törzsrészvény megszerzéséről, legalább 300,- Ft, de legfeljebb 2 500,- Ft összegű darabonkénti vételár mellett az MRP programok végrehajtása érdekében.

Saját részvények száma (db)	2026.06.30	2025.12.31
Időszak elején	210 861	286 156
Részvényvásárlás	0	32 301
Vezetői opciós MRP keretében átadott	(33 700)	(82 872)
Munkavállalói MRP keretében átadott	(26 338)	(24 724)
Időszak végén	150 823	210 861

19. Átváltási tartalék

Az átváltási tartalék félév végi egyenlege -848 556 eFt (2025. december 31.: 141 632 eFt) a DH Group külföldi leányvállalatainak konszolidációba történő bevonása révén az IAS 21 standard-dal összhangban

kimutatott átváltási különbözet összegével egyezik meg. A félév során elszámolt 990 188 eFt csökkenés döntően a forint erősödésének az euró- és zlotyalapú nettó eszközökre gyakorolt hatásából ered.

20. Nem ellenőrző részesedések

Ezen a mérlegsoron a kisebbségi tulajdonosokra jutó saját tőke összegét jelenítjük meg. Az egyenleg magában foglalja ezen cégek működése kapcsán a kisebbségi tulajdonosokra jutó átváltási különbözet összegét is. A Hgroup-nál szereplő nem ellenőrző részesedést a Csoport a 2.4.2.1. pontban bemutatott módszerrel jeleníti meg a beszámolóban.

Jelentős nem ellenőrző részesedéssel érintett leányvállalatok pénzügyi információit az alábbi táblázatok mutatják be:

Nem ellenőrző részesedések tulajdoni hányada

Név	Székhely és működési ország	2026.06.30	2025.06.30
Hgroup S.p.A.	Olaszország	4,99%	5,32%
Credipass S.r.l.	Olaszország	5,20%	5,53%
Medioinsurance S.r.l.	Olaszország	4,99%	5,32%
Fincontatto S.r.l.	Olaszország	4,99%	0,00%
Duna House Franchise s.r.o.	Csehország	20,00%	20,00%
Duna House Hypoteky s.r.o.	Csehország	20,00%	20,00%
Center Reality s.r.o.	Csehország	20,80%	20,80%
Primse.com Sp. z o.o.	Lengyelország	10,00%	10,00%
REIF 2000 Kft.	Magyarország	20,00%	0,00%
DH Energy Zrt.	Magyarország	20,00%	20,00%

Jelentős nem ellenőrző részesedésekre jutó eredmény

Név	2026.06.30	2025.06.30
Hgroup S.p.A.	(33 542)	869
Credipass S.r.l.	77 666	43 133
Medioinsurance S.r.l.	26 286	21 920
Duna House Franchise s.r.o.	0	(823)
Duna House Hypoteky s.r.o.	0	0
Center Reality s.r.o.	0	419
Primse.com Sp. z o.o.	(1 534)	(2 795)
REIF 2000 Kft.	5 026	0
DH Energy Zrt.	842	(8 175)
Összesen	74 744	54 546

E leányvállalatok összefoglaló pénzügyi információi alább találhatóak. Az adatok cégcsoporton belüli kiszűrések előtti összegeken alapulnak

Összefoglaló eredményre vonatkozó kimutatás 2026. első félévre vonatkozóan

	Hgroup S.p.A.	Credipass S.r.l.	Medioinsura nce S.r.l.	Fincontatto Srl.	Duna House Franchise s.r.o	Duna House Hypoteky s.r.o.	Center Reality s.r.o.	Primse.com Sp. z o.o.	REIF 2000 Kft.	DH Energy Zrt.
Bevételek összesen	2 527	12 509 929	2 382 694	0	0	0	0	167 568	298 641	0
Működési költségek	(618 706)	(10 697 089)	(1 684 912)	0	0	0	0	(184 464)	(242 695)	0
Pénzügyi eredmény	(219)	(864)	(684)	0	0	0	0	(2 120)	593	0
Adózás előtti eredmény	(616 398)	1 811 976	697 099	0	0	0	0	(19 016)	56 539	0
Jövedelemadók	(14 090)	(352 090)	(203 001)	0	0	0	0	3 671	(6 278)	0
Megszűnő tevékenység eredménye	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 212
Adózott eredmény	(630 488)	1 459 886	494 097	0	0	0	0	(15 345)	50 262	4 212

Összefoglaló eredményre vonatkozó kimutatás 2025. első fél évre vonatkozóan

	Hgroup S.p.A.	Credipass S.r.l.	Medioinsurance S.r.l.	Realizza S.r.l.	Relabora S.r.l.	Duna House Franchise s.r.o	Duna House Hypoteky s.r.o.	Center Reality s.r.o.	Primse.com Sp. z o.o.	DH Energy Zrt.
Bevételek összesen	573 755	10 560 899	1 995 624	0	0	2 845	0	85 966	41 167	923
Működési költségek	(555 094)	(9 635 637)	(1 392 956)	0	0	(6 722)	0	(83 260)	(67 919)	(40 075)
Pénzügyi eredmény	(11 323)	996	(516)	0	0	(239)	0	(612)	(7 756)	(1 702)
Adózás előtti eredmény	7 338	926 258	602 152	0	0	(4 117)	0	2 093	(34 508)	(40 853)
Jövedelemadók	8 992	(146 285)	(194 645)	35 995	10 184	0	0	0	6 556	(24)
Adózott eredmény	16 330	779 973	407 506	35 995	10 184	(4 117)	0	2 093	(27 952)	(40 877)

Összefoglaló pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás 2026. június 30-ra vonatkozóan

	Hgroup S.p.A.	Credipass S.r.l.	Medioinsur ance S.r.l.	Fincontatto Srl.	Duna House Franchise s.r.o	Duna House Hypoteky s.r.o.	Center Reality s.r.o.	Primse.co m Sp. z o.o.	REIF 2000 Kft.	DH Energy Zrt.
Pénzeszközök, készletek, rövid lejáratú eszközök	2 544 275	5 946 771	1 249 090	155 211	317 684	18 781	29 605	54 996	109 511	2 969
Ingatlanok, gépek, berendezések és egyéb hosszú lejáratú eszközök	3 016 648	5 020 087	25 984	135 788	0	0	0	70 577	121 394	0
Szállító és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	(323 589)	(5 467 967)	(1 389 386)	(113 857)	(339 353)	(432)	(370 897)	(134 105)	(118 149)	(93 843)
Kölcsönök, halasztott adó és egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	(856 311)	(1 387 005)	(37 168)	(66 095)	0	0	0	0	(37 671)	0
Saját tőke összesen	4 381 023	4 111 886	(151 479)	111 047	(21 668)	18 348	(341 292)	(8 532)	75 086	(90 874)
Ebből:										
Anyavállalatra jutó	4 162 410	3 893 134	(143 920)	105 140	(17 335)	14 679	(270 303)	(7 679)	67 578	(72 699)
Nem ellenőrző részesedésre jutó	218 613	218 752	(7 559)	5 908	(4 334)	3 670	(70 989)	(853)	7 509	(18 175)

Összefoglaló pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás 2025. december 31-re vonatkozóan

	Hgroup S.p.A.	Credipass S.r.l.	Medioinsur ance S.r.l.	Duna House Franchise s.r.o.	Duna House Hypoteky s.r.o.	Center Reality s.r.o.	Primse.com Sp. z o.o.	REIF 2000 Kft.	DH Energy Zrt.
Pénzeszközök, készletek, rövid lejáratú eszközök	3 169 561	5 638 923	1 000 582	317 602	19 007	27 548	52 199	251 416	7 793
Ingatlanok, gépek, berendezések és egyéb hosszú lejáratú eszközök	1 740 339	5 620 631	32 708	0	0	0	77 256	104 906	0
Szállító és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	(304 297)	(5 392 255)	(1 130 118)	(339 532)	(438)	(372 963)	(122 925)	(126 170)	(102 880)
Kölcsönök, halasztott adó és egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	(989 020)	(1 651 469)	(40 429)	0	0	0	0	(31 862)	0
Saját tőke összesen	3 616 584	4 215 829	(137 258)	(21 930)	18 570	(345 414)	6 530	198 290	(95 086)
Ebből:									
Anyavállalatra jutó	3 424 181	3 982 694	(129 956)	(17 544)	14 856	(273 568)	5 877	178 461	(76 069)
Nem ellenőrző részesedésre jutó	192 402	233 135	(7 302)	(4 386)	3 714	(71 846)	653	19 829	(19 017)

21. Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök

Hosszú lejáratú hitelek

	Kamat	Lejárat	2026.06.30	2025.12.31	2026.06.30	2025.12.31
			EUR	EUR	eFt	eFt
BPER jelzálog, 2 100 000 EUR	Euribor 3m + 2,9%	2031.11.08	858 278	949 460	304 732	365 922
Volksbank jelzálog, 440 000 EUR	Euribor 6m + 1,6%	2032.06.11	206 083	222 362	73 170	85 698
Összesen			1 064 361	1 171 822	377 902	451 620

BPER és Volksbank jelzáloghitelek

A Hgroup csoport összesen két irodát tulajdonol az olaszországi Bergamóban és Castelfranco Venetóban (lásd 3. pontot). Az ingatlanok megvásárlásához két fix kamatozású jelzáloghitelt vett fel 2018-ban, az ingatlanok jelzáloggal terheltek. A hiteleket havi egyenlő részletben törleszti a társaság.

22. Tartozások kötvénykibocsátásból

A kötvények bekerüléskor tranzakciós költségekkel csökkentett valós értéken kerülnek megjelenítésre, a későbbi időszakokban az effektív kamatláb módszerével meghatározott amortizált bekerülési értéken szerepelnek az IFRS 9 standardnak megfelelően. A kötvényekért kapott érték és a visszafizetéskor esedékes érték közötti különbözet a kötvény lejáratú ideje alatt az effektív kamatláb módszerével kerül elszámolásra a kamatköltségek között.

2020-ban a Csoport külső finanszírozási struktúrájának felülvizsgálatát kezdeményezte annak érdekében, hogy diverzifikálja és javítsa a Csoport hitelfortfóliójának lejáratú szerkezetét. Ennek megfelelően a Csoport a Magyar Nemzeti Bank (MNB) Növekedési Kötvényprogramjának (NKP) keretei között történő kötvénykibocsátást hajtott végre és versenyképes árazású finanszírozási forráshoz jutott.

Az MNB 2019. július 1-jén indította el a Növekedési Kötvényprogramot, melynek célja a monetáris politikai transzmisszió hatékonyságának növelése a hazai vállalatikötvény-piac likviditásának bővítésén keresztül. A Csoport a kötvény-kibocsátásból származó forrást meglévő hitelei kiváltására, akvizíciókra és egyéb beruházásokra használja fel.

Az alábbi táblázat mutatja a főbb paramétereket és a fennálló kötvénytartozásokat:

	Kupon	Lejárat	2026.06.30	2025.12.31
Duna House NKP Kötvény 2030/I., HUF	3,00%	2030.09.02	5 526 335	5 446 766
Duna House NKP Kötvény 2032/I., HUF	4,50%	2032.01.12	6 084 121	6 214 783
Összesen			11 610 456	11 661 549

Duna House NKP Kötvény 2030/I.

A Társaság 2020. augusztus 31-én zártkörű aukciót követően 2020. szeptember 2. napján „Duna House NKP Kötvény 2030/I” elnevezéssel összesen 6 600 000 eFt össznévértékben kötvényt bocsátott ki, a kötvények ellenértékét a kibocsátás napján a Csoport rendelkezésére bocsátották a kötvényt jegyző résztvevők. Ezt követően 2021. március 1-én a „Duna House NKP Kötvény 2030/I.” Kötvények regisztrációra kerültek a Budapesti Értéktőzsde XBond multilaterális kereskedési rendszerében.

A kötvények átlagos kibocsátási értéke a névérték 104,6955%-a. A kötvények kamatozása fix, a kupon mértéke 3,0%, a futamidő 10 év. A kibocsátás során kialakult átlaghozam 2,3477% volt, a kibocsátás teljes bevétele 6 909 902 eFt. A Társaság a kibocsátott kötvényekre 22 240 e Ft értékben aktivált hitelfelvételi költségeket (jogi, szervezői és forgalmazói díjak), ebből 20 534 eFt-ot 2020. évben, 1 706 eFt-ot pedig 2021-ben. Aktiválási ráta: 100%.

A kötvény 2020-as bekerülésekor hitelfelvételi költségekkel csökkentett valós értéken (6 889 368 eFt) kerültek megjelenítésre, a kötvény átlaghozama 2,39%.

A kibocsátásból a Társaság refinanszírozta a nem projektfinanszírozás célú hiteleit, a fennmaradó összeget további akvizíciókra fordította. A Társaság 2020. szeptember 15-én előtörlesztette leányvállalata, az Alex T. Great Sp. z. o.o bankhitelét, valamint 2020. október 2-án törlesztette a Raiffeisen Bank Zrt. felé fennálló tőke- és kamattartozását.

Duna House NKP Kötvény 2030/I. kamat és tőkefizetése a következő:

	Kamatfizetés	Tőketörlesztés	Összes Cash Flow
2021	-198 000	0	-198 000
2022	-198 000	0	-198 000
2023	-198 000	0	-198 000
2024	-198 000	0	-198 000
2025	-198 000	0	-198 000
2026	-198 000	-1 320 000	-1 518 000
2027	-158 400	-1 320 000	-1 478 400
2028	-118 800	-1 320 000	-1 438 800
2029	-79 200	-1 320 000	-1 399 200
2030	-39 600	-1 320 000	-1 359 600
Összesen	-1 584 000	-6 600 000	-8 184 000

Duna House NKP Kötvény 2032/I.

A Társaság 2022. január 10-én zártkörű aukciót követően 2022. január 12. napján „Duna House NKP Kötvény 2032/I” elnevezéssel összesen 6 000 000 eFt össznévértékben kötvényt bocsátott ki, a kötvények ellenértékét a kibocsátás napján a Csoport rendelkezésére bocsátották a kötvényt jegyző résztvevők. Ezt követően 2022. március 18-án a „Duna House NKP Kötvény 2032/I.” Kötvények regisztrációra kerültek a Budapesti Értéktőzsde XBond multilaterális kereskedési rendszerében.

A kötvények átlagos kibocsátási értéke a névérték 98,649%-a. A kötvények kamatozása fix, a kupon mértéke 4,5%, a futamidő 10 év. A kibocsátás során kialakult átlaghozam 4,7076% volt, a kibocsátás teljes bevétele 5 918 940 eFt. A Társaság a kibocsátott kötvényekre 4 940 e Ft értékben aktivált hitelfelvételi költségeket (jogi, szervezői és forgalmazói díjak) a 2022. évben. Aktiválási ráta: 100%.

A kötvény 2022-es bekerülésekor hitelfelvételi költségekkel csökkentett valós értéken (5 914 000 eFt) kerültek megjelenítésre, a kötvény átlaghozama 4,72%.

A Cégcsoport a kötvénybevételekből finanszírozta a HGroup Spa. felvásárlását és további akvizíciókat tervez.

Duna House NKP Kötvény 2032/I. kamat és tőkefizetése a következő:

	Kamatfizetés	Tőketörlesztés	Összes Cash Flow
2023	-270 000	0	-270 000
2024	-270 000	0	-270 000
2025	-270 000	0	-270 000
2026	-270 000	0	-270 000
2027	-270 000	0	-270 000
2028	-270 000	-1 200 000	-1 470 000
2029	-216 000	-1 200 000	-1 416 000
2030	-162 000	-1 200 000	-1 362 000
2031	-108 000	-1 200 000	-1 308 000
2032	-54 000	-1 200 000	-1 254 000
Összesen	-2 160 000	-6 000 000	-8 160 000

23. Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

A Csoport nem rendelkezik rövid lejáratú hitelekkel. Jelen pontban mutatja be a hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök és kötvénytartozások egy éven belül esedékes részét.

Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	Kamat	Lejárat	2026.06.30	2025.12.31
Duna House NKP Kötvény 2030 (rövid lejáratú rész)	3,00%	2030.09.02	1 320 000	1 320 000
BPER jelzálog, 2 100 000 EUR (rövid lejáratú rész)	Euribor 3m + 2,9%	2031.11.08	63 990	68 257
Volksbank jelzálog, 440 000 EUR (rövid lejáratú rész)	Euribor 6m + 1,6%	2032.06.11	12 922	14 611
Összesen			1 396 912	1 402 868

Az egyes tételek részleteivel kapcsolatban a 21. és 22. pontok szolgálnak bővebb információval.

24. Céltartalékok

	Biztosíték típusú garanciák	Peres ügyek várható kifizetései	Összesen
2024. december 31-én	42 262	64 585	106 847
Időszak során felhasznált	(3 064)	0	(3 064)
Árfolyamhatások	0	(3 889)	(3 889)
2025. december 31-én	39 198	60 696	99 894
Időszak során felhasznált	(1 951)	0	(1 951)
Árfolyamhatások	0	(4 779)	(4 779)
2026. június 30-án	37 247	55 917	93 164

Biztosíték típusú garanciák

Céltartalékot képzünk az év során értékesített, saját fejlesztésű ingatlanokkal kapcsolatos várható garanciális igényekre, a múltbeli garanciális igények, javítások mértékének tapasztalatai alapján. Ezek a költségek várhatóan az műszaki átadást követő három pénzügyi évben fognak felmerülni. Az időérték hatása minimális, így a Csoport nem alkalmaz diszkontálást. A jótállási céltartalék a jelenlegi értékesítettségi szintek és az összes értékesített ingatlanra vonatkozó jótállási időszak alapján került megállapításra.

Peres ügyek várható kifizetései

A Hgroup folyamatban lévő peres ügyei kapcsán a Csoport összesen 128 812 eFt céltartalékot képzett a felvásárlás pillanatában, amiből 65 777 eFt-ot használt fel.

25. Halasztott adó kötelezettségek

	2026.06.30	2025.12.31
Üzleti kombinációból származó-immateriális javak	993 851	1 130 743
Speratív jutalék elszámolása miatt	124 209	100 140
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok értékelésének különbözete	23 233	23 847
Egyéb	1 587	5 552
Összesen	1 142 880	1 260 282

A halasztott adókövetelések és adókötelezettségek leányvállalati szinten nettósításra kerülnek.

A Hgroup üzleti kombináció kapcsán azonosított eszközökhöz kapcsolódó halasztott adó kötelezettség 993 851 eFt volt 2026. június 30-án (2025. december 31.: 1 130 743 eFt).

A pénzügyi termékközvetítés szegmensben realizált fenntartási jutalék elszámolásának magyar és nemzetközi számviteli szabályok közötti különbségére visszavezethető halasztott adó kötelezettség 124 209 eFt-ot tesz ki (2025. december 31.: 100 140 eFt).

26. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2026.06.30	2025.12.31
Kisebbségi részesedésre vonatkozó kötelezettség	2 130 761	4 422 690
Végkielégítési alap	460 602	472 923
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1 178	1 278
Összesen	2 592 541	4 896 891

A kisebbségi tulajdonosok részesedésére vonatkozó put/call opciók várható ellenértékének jelenértéke 2 130 761 eFt-ot tett ki 2026. június 30-án (2025. december 31.: 4 422 690 eFt), az Olaszországban kötelező végkielégítési alap pedig 460 602 eFt-ot (2025. december 31.: 472 923 eFt). A halasztott vételár és opciós kötelezettség értékével kapcsolatos kalkulációt a 2.4.2.1. fejezet tartalmazza.

27. Szállítói kötelezettségek

	2026.06.30	2025.12.31
Szállítók	5 253 964	5 860 594
Összesen	5 253 964	5 860 594

A szállítói kötelezettségállomány időszak végi egyenlege összesen 606 630 eFt-tal csökkent.

28. Egyéb kötelezettségek

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2026.06.30	2025.12.31
Adókötelezettség	1 686 936	478 082
Biztosítási elszámoló számla	409 640	364 258
Lakástulajdonosok elszámolási számlája	242 846	240 307
Bérlők elszámolási számlája	140 592	135 669
Jövedelemtartozás	153 988	90 242
Vevőktől kapott előlegek, foglalók	38 151	43 502
Peres ügyekkel kapcsolatos kötelezettség	17 799	13 777
Cégalapítással kapcsolatos kötelezettség	7 478	7 478
Részesedésekkel kapcsolatos kötelezettség	5 062	6 852
Összesen	2 702 491	1 380 166

A Csoportnak 1 686 936 eFt le nem járt adótartozása volt (2025. december 31.: 478 082 eFt).

A biztosítási elszámoló számlán kerülnek nyilvántartásra a Csoport által ügyfelektől kapott biztosítási díjak a biztosítótársasággal való elszámolás időpontjáig.

A lakástulajdonosok elszámolási számláján kerülnek nyilvántartásra a Home Management Kft.-nél a társaság által kezelt lakások tulajdonosait illető pénzeszközök (pl. beszedett bérleti díjak, a tulajdonosok által elhelyezett „buffer” összegek).

A vevőktől kapott összesen 38 151 eFt (2025. december 31.: 43 502 eFt) összegű előlegek, foglalók, ajánlati biztosítékok meghatározóan az értékesítésre szánt ingatlanokkal összefüggésben vevőktől kapott letétekből és előlegekből állnak, amelyeket a Csoport szerződéses kötelezettségnek tekint (lásd 31. pont).

Az egyéb kötelezettségek között kimutatott tulajdonosok és lakásbérlők felé fennálló elszámolandó kauciók és letétek összegének menedzselésére a Társaság külön figyelmet fordít. Annak érdekében, hogy az összegek lejáratkor, igény vagy felmondás esetén visszafizethetővé kerülhessenek bankszámlán áll rendelkezésre a megfelelő összeg és/vagy értékpapírokba kerülnek befektetésre a leányvállalaton belül. Az azonnal visszafizetendő összegek becsült értéke a leányvállalat bankszámláján folyamatosan elérhető.

A Cégcsoport nem rendelkezett függő kötelezettségekkel 2026. június 30-án és 2025. december 31-én, kivéve a Hgroup Spa. felvásárlásához kapcsolódó kötelezettségeket, amelyeket a 2.4.2.1. és 26. fejezetek mutatnak be.

29. Passzív időbeli elhatárolások

	2026.06.30	2025.12.31
Költségek passzív időbeli elhatárolása	1 107 569	867 720
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	175 955	168 596
Összesen	1 283 524	1 036 316

A Csoport 2026. június 30-án összesen 18 389 eFt (2025. december 31: 292 086 eFt) költségelhatárolással rendelkezett több éves motivációs csomagokkal kapcsolatban, amelyek olaszországi értékesítési hálózatnak kerültek kiírásra (2025: 292 086 eFt). Egyéb költség elhatárolások értékesítők által ki nem számlázott közvetítői jutalékköltségekhez, könyvvizsgálói díjakhoz kapcsolódnak.

A franchise szerződések (általában 3-5 évre történő) eladásából származó bevételeket a Társaság időarányosan ismeri el bevételként. Ennek érdekében passzív időbeli elhatárolást képez, ami a bevételek passzív időbeli elhatárolása soron jelenik meg.

30. Értékesítés nettó árbevétele

Értékesítés nettó árbevétele	2026.06.30	2025.06.30
Hitel- és lakástakarékpénztár termékek közvetítése	24 107 399	19 494 696
Franchise díjak	940 500	974 612
Ingatlan értékesítés bevétele	751 933	269 305
Ingatlanközvetítés árbevétele	745 026	824 606
Oktatások, képzések bevétele	105 275	60 458
Ingatlankezelés bevétele	95 208	80 189
Értékesítés egyéb bevétele	61 083	27 017
Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi)	51 564	31 278
Biztosításközvetítés bevétele	28 997	33 175
Értékbecslés árbevétele	24 987	18 473
Egyéb bevétel (kártérítések, kötbérek)	7 383	1 983
Bérleti díj bevétele	2 230	23 551
Marketing bevétel bankoktól	1 837	7 987
Értékesítés támogatás bevétele	0	11 141
Alapkezelői díj bevétel és sikerdíj	0	4 706
Összesen	26 923 422	21 863 177

A DH Group konszolidált árbevétele 23%-kal 26 923 422 eFt-ra emelkedett 2026. első félévben. A hitel- és lakástakarékpénztári termékek közvetítéséből származó bevétel a konszolidált árbevétel 90%-át tette ki (2025. első félév: 89%). 751 933 eFt-ot tettek ki az ingatlan értékesítésből származó bevételek (2025. első félév: 269 305 eFt). Az ingatlanközvetítés árbevétele 10%-kal, a franchise díjak 3%-kal mérséklődtek 2025. első félévéhez képest.

Hitel- és takarékpénztári termékek közvetítéséből származó bevétel

Olasz, lengyel és magyarországi banki termékek (különösképpen a lakossági jelzáloghitelek) közvetítési díjait foglalja magában. A Cégcsoport a pénzügyintézetektől szed közvetítési díjakat, amelyre a hitelfolyósítás pillanatában válik jogosulttá. A díjazás jellemzően a közvetített hitel volumenének egy meghatározott százaléka, ugyanakkor egyes termékek esetén fix összeg.

Ingatlanközvetítés bevétele: A DH Group jelentős számú ingatlanközvetítő irodát üzemeltet a Duna House és Metrohouse hálózatokon belül. Ingatlanok adásvételének, bérbe adásának közvetítéséből származó jutalékbevételek ezekben az irodákban realizálódnak. A jutalékok mértéke figyelembe veszi az ingatlan típusát, értékét, elhelyezkedését, valamint a szerződésekben foglalt szolgáltatási szintet. A Cégcsoport ingatlanközvetítési bevételeire az adásvétel vagy a bérleti szerződés megkötésének pillanatában válik jogosulttá. A díj mértéke a tranzakció egy bizonyos százaléka.

A franchise díjak a következő díjtípusokat foglalják magukban:

Franchise-, és szolgáltatási díjak bevétele: A Duna House és Metrohouse hálózatok franchise partnerei által fizetett havi díj. Mértéke egységesen szabályozott a partnerek részére, összege az elszámolással érintett hónap jutalékforgalmának egy meghatározott százaléka, de legalább a minimumdíjnak megfelelő összeg. A kondíciókat hosszú távú (tipikusan 5 éves) szerződések biztosítják. A franchise díj jogdíj jellegű, a DH Group által birtokolt és felépített márkák, know-how használatának az ellenértéke. A szolgáltatási díj pedig biztosítja a hálózat számára a zavartalan működéshez szükséges eszközöket, funkciókat (IT és CRM rendszer, panaszkezelés, szabályozások és ellenőrzések, stb.)

Marketingdíj bevétel:

Ez a havi, folyamatos bevételtípus a hálózat marketing tevékenységének finanszírozását biztosítja. Mértéke egységesen szabályozott minden franchise partner részére, összege az elszámolással érintett hónap jutalékforgalmának egy meghatározott százaléka, de legalább a minimumdíjnak megfelelő összeg. A marketing bevételek biztosítják a marketing stratégia megvalósítását, a piackutatásokat és hozzá kapcsolódó rendszeres elemzéseket, továbbá a csoportszintű megjelenéseket, hirdetéseket, kampányokat.

Belépés-, Hosszabbítási díj bevétele: Új vagy meglévő terület értékesítése, vagy lejáró terület hosszabbítása esetén fizetendő egyszeri díj, amelyre a Cégcsoport szerződéskötéskor válik jogosulttá és amely a szerződéses időszak alatt kerül elismerésre bevételként. A díj mértéke lokáció és szerződéses időtáv alapján változó fix díj.

Ingatlankezelés bevétele: A bevétel alapja az ingatlanok üzemeltetéséhez kapcsolódó szolgáltatások. A hosszú távú szerződések havi átalánydíj formájában határozzák meg azt. Eseti bevételekként a bérbeadásokból származó jutalék szintén ezen árbevétel csoport részét képezik.

Energetikai tanúsítvány közvetítés bevétele: Jogszabályi kötelezettség, hogy az értékesítésre szánt ingatlanoknak rendelkeznie kell érvényes energetikai tanúsítvánnyal. Ezen szolgáltatás értékesítéséből származó bevételt értjük ide.

Értékbecslés árbevétele: A cégcsoportban szintén önálló egység keretein belül működő szolgáltatás bevétele kerül kimutatásra. Az ügyfélkör jelentős része hitelintézetek, az árbevétel döntő részét képezik.

Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, stb.): A franchise partnerek részére a DH által központilag beszerzett áruk és szolgáltatások (pl. bérlemények, marketing eszközök, PR események, rendezvények, stb.) továbbszámlázását tartalmazza ez az árbevétel csoport.

Bérleti díj bevétele: A cégcsoport befektetési céllal vásárol, ad bérbe és értékesít ingatlanokat.

Ingatlanértékesítés árbevétele: Az ingatlanfejlesztési projektek ingatlanjainak értékesítéséből származó bevételt mutatjuk ki ezen a soron. A lakások nettó vételára birtokbaadáskor kerül árbevételként elismerésre.

31. Szerződéses egyenlegek

	2026.06.30	2025.12.31
Vevőkövetelések	4 780 949	5 148 448
Szerződéses eszközök	1 380 102	1 112 670
Szerződéses kötelezettségek	211 350	601 202

A Csoport magyarországi hitelközvetítő tevékenységének speratív jutalékait tekinti szerződéses eszközöknek. E jutalékokat a Csoport lemorzsolódási tartalék képzése mellett a hitel folyósításának pillanatában elismeri árbevételként. A speratív jutalékállomány összege a Csoport által Magyarországon közvetített jelzáloghitelek élő állománya alapján változik.

A szerződéses kötelezettségek a Csoport ingatlanközvetítő franchise üzletága által kiszámlázott és elhatárolt 173 169 eFt belépési díj (2025. december 31.: 158 641 eFt) és 38 181 eFt ingatlanfejlesztési tevékenység által kiszámlázott előleg és foglaló (2025. december 31.: 442 560 eFt) összegét tartalmazzák.

Év közben az alábbi árbevétel került elismerésre:

	2026.06.30	2025.12.31
Év elején szerződéses kötelezettségben szereplő egyenlegek árbevételben való elismerése	109 607	149 498

Az év elején szerződéses kötelezettségben szereplő egyenlegekből meghatározóan a franchise rendszerek elhatárolt belépési díjai, valamint az ingatlanfejlesztési tevékenység lakásátadásaihoz kerültek előlegek és foglalók elismerésre árbevételben 2025 és 2026. során.

32. Egyéb működési bevételek

	2026.06.30	2025.06.30
Leányvállalat értékesítése	441 144	0
Követelések értékvesztésének visszaírása	197 288	141 507
Regisztrációs díjak	76 512	0
Kötbér-bevételek, peres ügyekből befolyt bevételek	25 492	69 247
Elévült kötelezettségek	1 865	27 053
Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	176	104 866
Képzés bevételei	0	69 289
Egyéb	94 001	66 273
Összesen	836 478	478 235

Az egyéb működési bevételek legnagyobb tétele 2026. első félévében a Pusztakúti 12 Kft (Forest Hill Panorama projekt) értékesítése volt 432 610 eFt összegben.

33. Saját termelésű készletek állományváltozása

	2026.06.30	2025.06.30
Pusztakúti 12. Kft.	115 046	(87 623)
Összesen	115 046	(87 623)

	2026.06.30	2025.12.31
Készletváltozás mérlegből	(745 284)	(1 165 568)
Saját termelésű készletváltozás eredménykimutatásban	115 046	(68 370)
Eltérés	860 330	1 097 198

Ebből:		
Áruként figyelembevett készletmozgás	860 330	592 150
Szoftverfejlesztési költségek aktiválása		0
Átminősítés értékesítésre tartottnak	0	505 048
Pénzügyi műveletek ráfordításáról aktivált kamat		0
Összes saját termelésű készlet módosítás	860 330	1 097 198

A Társaság ingatlanfejlesztési projektjei esetében készletre aktiválja a kivitelezési költséget és a projektek finanszírozása kapcsán harmadik feleknek fizetett kamatok egy részét. A saját termelésű készletek állományváltozása negatív értéket vesz fel, amennyiben a készletre aktiválás elmarad a készletről való kivezetés mértékétől.

34. Anyagköltségek

	2026.06.30	2025.06.30
Közműdíjak	25 717	33 538
Üzemanyag	9 420	7 307
Nyomtatvány, irodaszer	6 783	3 266
Karbantartási költségek	4 189	8 424
Összesen	46 109	52 535

35. Eladott áruk és szolgáltatások

	2026.06.30	2025.06.30
Ingyanértékesítés közvetlen költsége	651 553	71 385
Egyéb továbbszámítás (pl. értékesítés támogatás)	99 617	83 262
Ingyanlanközvetítés közvetlen költsége	0	19 553
Értékbecslői díjak	0	3 137
Összesen	751 170	177 338

A Csoport az ingatlanértékesítés közvetlen költsége soron mutatja be i) a készletről értékesített, értékesítési célra vásárolt ingatlanok bekerülési értékét, illetve ii) a lakóingatlan projektek értékesített lakásai kapcsán kivezetett telekértéket, míg az aktivált kivitelezési költségeket a 33. pontban bemutatott saját termelésű készletek állományváltozása alatt vezette ki.

36. Igénybevett szolgáltatások

Igénybevett szolgáltatások

	2026.06.30	2025.06.30
Pénzügyi termékközvetítés közvetlen költsége	18 084 083	14 409 282
Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, posta stb.)	840 403	883 209
Szakmai szolgáltatási díjak	416 050	441 191
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	404 078	363 392
IT üzemeltetés költsége	389 683	350 078
Egyéb szakmai szolgáltatások (IT fejlesztés, egyéb)	257 280	307 019
Hirdetés-, reklám	234 488	127 727
Bérleti díj, közös költség	136 022	98 692
Ügyvédi díjak	65 683	55 601
Telefon-, kommunikációs költségek	35 004	35 115
Bankköltség, biztosítási díj	31 531	31 636
Tőzsdei jelenlét költségei (BÉT, KELER)	20 562	16 377
Értébecslés közvetlen költsége	3 511	0
Összesen	20 918 378	17 119 319

Az igénybevett szolgáltatások 86%-át a pénzügyi termékek közvetítésének közvetlen költségei adják (2025. első félév: 84%). A Cégcsoport a megkapott közvetítői jutalékból jutalékszabályzata szerinti részt megfizeti a hiteltanácsadóknak. E költségsor 26%-kal bővült, összhangban a hitelközvetítési bevételek növekedési ütemével (lásd 30. pontot).

Az egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.) összege 840 403 eFt volt 2026. első félévében (2025. első félév: 883 209 eFt), amely tétel meghatározó része közvetítői jutalékok kapcsán fizetett helyi adók, biztosítások voltak.

Az igénybe vett szolgáltatásokon belül az egyéb szakmai szolgáltatások között mutatjuk ki a Lengyelországban megbízási szerződéssel ('civil contract') foglalkoztatottak megbízási díját, a menedzsment funkcióhoz, vállalatirányításhoz kapcsolódó költségeket.

37. Személyi jellegű ráfordítások

	<u>2026.06.30</u>	<u>2025.06.30</u>
Béreköltség	886 480	1 067 978
Járulékok	318 152	279 712
Vezetői részvényprogram	38 715	36 398
Munkavállalók részvényprogram	25 235	(11 720)
Egyéb személyi jellegű juttatások	150 924	39 510
Összesen	<u>1 419 506</u>	<u>1 411 879</u>

Átlagos statisztikai létszám	178	192
------------------------------	-----	-----

A Csoport foglalkoztatáspolitikája és országok közötti egységesítése folyamatos fejlesztés alatt áll. Az átlagos statisztikai létszám összehasonlító időszakhoz képesti 192-ről 178 főre csökkent. A Csoport olaszországi leányvállalataiban változatlan volt a létszám. Magyarországon 10,5 fővel csökkent a létszám megszűnő tevékenységek következtében.

A Társaság hangsúlyt fektet a munkakörök munkavállalók képessége és képzettsége alapján történő diverzifikált betöltésére.

38. Egyéb működési ráfordítások

	2026.06.30	2025.06.30
Leányvállalat értékesítése	240 180	
Különféle ráfordításként elszámolt nem nyereségadók	62 663	99 235
Követelések értékvesztése	98 722	75 905
Egyéb	56 318	45 872
Behajthatatlan követelések leírása	31 118	127
Bírságok	28 162	
Tagsági díjak	23 329	21 238
Hulladékgyűjtés	1 448	
Kötbér, késedelmi kamat	644	1 341
Hiányzó, megsemmisült, selejtezett készlet	99	
Céltartalék		82 900
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása		8 917
Peres ügyekkel kapcsolatos ráfordítás		6 221
Hiányzó készlet		2 707
Összesen	542 683	344 463

A Csoport 240 180 eFt eszközértéket vezetett ki értékesített leányvállalathoz kapcsolódóan. A félév során 98 722 eFt értékvesztést képzett követelésekkel szemben (2025. első félév: 75 905 eFt).

39. Pénzügyi műveletek bevételei

	2026.06.30	2025.06.30
Árfolyamnyereség	339 051	472 670
Kapott kamatok	113 753	85 500
Összesen	452 804	558 170

Az árfolyamnyereség soron meghatározóan a devizában nyilvántartott, jellemzően EUR eszközök és kötelezettségek időszak végi átértékelésének árfolyamnyeresége, a halasztott earn-out kötelezettségek várható értékének csökkenései kerülnek kimutatásra.

2026. első félévében a Csoport nem ismert el árfolyamnyereséget a Hgroup halasztott vételár változása kapcsán (2025. első félév: 418 036 eFt nyereség).

A Csoport 2026. első féléve során 105 929 eFt bankkamat-bevételre tett szert (2025. első félév: 63 639 eFt). A kapott kamatok összege 113 753 eFt-ot tett ki (2025. első félév: 85 500 eFt), a magasabb átlagos szabad pénzállomány következtében.

40. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2026.06.30	2025.06.30
Árfolyamveszteség	422 755	196 234
Kötvény kamat	218 907	219 073
Fizetett kamatok	20 183	56 631
Lízing kamat	54 331	47 740
Összesen	716 176	519 678

A Csoport a transzparencia érdekében külön soron jeleníti meg a lízinghez kapcsolódó kamatokat.

A Csoport kötvényeivel kapcsolatos részletes információkat a 22. fejezet, a hitelekkel, kölcsönökkel kapcsolatos információkat a 21. fejezet tartalmazza.

41. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	2026.06.30	2025.06.30
Tényleges jövedelemadó - társasági adó	790 850	588 034
Tényleges jövedelemadó - iparűzési adó	50 901	49 505
Tényleges jövedelemadó - innovációs járulék	5 672	4 870
Halasztott adó ráfordítás (+) / bevétel (-)	(16 973)	(60 818)
Összesen	830 450	581 591

A társasági adó mértéke a magyarországi csoporttagokra vonatkoztatva – tekintet nélkül a társasági adóalap összegére – 9%, Lengyelországban 19%, míg Olaszországban 24%.

42. Egyéb átfogó jövedelem

A Társaságnál egyéb átfogó jövedelem keletkezik a külföldi leányvállalatok saját tőkéjének és goodwill értékének akvizíciókori és beszámoló időszaki árfolyamon számított értékei közti különbözetekből. E jövedelem kizárólag a leányvállalatok értékesítése esetén kerül átsorolásra az eredménybe.

	2026.06.30	2025.06.30
A külföldi leányvállalatok átváltási különbözete	(1 124 679)	(368 096)
Egyéb átfogó jövedelem	(1 124 679)	(368 096)
Következő időszakokban eredménybe átsorolásra kerülő összegek		
<i>A külföldi leányvállalatok átváltási különbözete</i>	<i>(1 124 679)</i>	<i>(368 096)</i>

43. Egy részvényre jutó eredmény

Az alap részvényenkénti nyereség számításakor a részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredményt kell figyelembe venni, valamint a kibocsátott törzsrészvények éves átlagos számát, amely nem tartalmazza a saját részvényeket.

	2026.06.30	2025.06.30
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	2 460 213	1 848 141
Elsőbbségi részvényeseknek kiosztható osztalék	(143 731)	(107 586)
Törzsrészvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	2 316 482	1 740 555
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (alap, ezer db)	34 191	34 098
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (hígított, ezer db)	34 275	34 180
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)	67,8	51,0
Egy részvényre jutó eredmény (hígított) (Ft)	67,6	50,9

Az egy részvényre jutó eredményt hígítja a Társaság MRP programjának keretében 2026. során részvényopcióval lehívható várhatóan összesen kb. 200 ezer darab részvénye.

44. Szegmensinformációk

A Csoport szegmenseinek meghatározása az IFRS 8 Működési szegmensek előírásai alapján történik, figyelembe véve a vállalat szervezeti struktúráját és a vezetőség döntéshozatali folyamatait. A Csoport a 2016-os tőzsdei bevezetés óta változatlan szegmensbontásban riportált. A Csoport fejlődése meghaladta a franchise ingatlanközvetítés örökségét és lakossági pénzügyi közvetítői és ingatlanszolgáltató vállallattá alakult át. Bevételeinek és nyereségének 80%-át a pénzügyi közvetítői szegmens (hitel- és biztosításközvetítés) termelte 2024-ben. 2025. évtől kezdődően az igazgatóság átszervezte a szegmensek szerinti bontást, hogy az megfeleljen a jelenlegi működési modellnek és a szegmensek Csoporton belüli szerepének:

- Az ingatlanközvetítő franchise, a saját irodák és a kiegészítő szolgáltatások szegmensek összevonásra kerülnek az ingatlanszolgáltatásokszegmensbe, amely 2024-ben a bevételek és az EBITDA 10%-át tette ki.
- A befektetések és a holdingtevékenységek az Egyéb szegmensben kerülnek riportálásra a jövőben.
- Továbbá, a Csoport nem folytatja az irodaszámok negyedéves publikálását, mivel megítélése szerint nem áll közvetlen kapcsolatban a Csoport teljesítményével.

A szegmensek kialakításánál a következő tényezők kerültek figyelembevételre:

- Fő tevékenységi területek: A Csoport üzleti modellje több szolgáltatási üzletágot, befektetési tevékenységet, valamint központi operációt foglal magában.
- Vezetői beszámolási struktúra: A szegmensek kialakítása összhangban van azzal, ahogyan a felsővezetés elemzi a teljesítményt és alokálja az erőforrásokat.

A szegmensek meghatározása a termék- és szolgáltatásbeli különbségeken, valamint a vezetői döntéshozatal logikáján alapul, biztosítva a pénzügyi kimutatások megbízható és releváns bemutatását.

A DH Group tevékenységei mentén három szegmenst lehet elkülöníteni:

- 1) Az ingatlanszolgáltatások szegmens a Duna House és Metrohouse márkanevek alatt működő franchise rendszerek működtetését, saját iroda üzemeltetést (Cégcsoport által üzemeltetett ingatlanközvetítő irodák), valamint kapcsolódó szolgáltatásokat (lakóingatlankezelés, energiatanúsítvány, értébecslés, alapkezelés) végzi. A Csoport Magyarország és Lengyelország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata.
- 2) A pénzügyi termékek közvetítése szegmens a Cégcsoport hitelintézetekkel és biztosítótársaságokkal kötött többes ügynöki szerződéseinek értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára Credipass márkanev alatt Olaszországban, Magyarországon és Lengyelországban egyaránt.
- 3) A kimutatásban a szegmensen belüli tranzakciók konszolidálásra kerültek. Az „Egyéb” oszlop tartalmazza a központi szolgáltatásokat, holdingtevékenység hatását, a szegmensek közötti forgalmak kiszűrését, valamint a Csoport befektetési tevékenységének eredményét.

A Csoport mérleget és eredménykimutatást készít az üzleti szegmensekre. A Csoport finanszírozását (beleértve a pénzügyi ráfordításokat, pénzügyi bevételeket) és a nyereségadót is a Csoportra vonatkozóan összevontan kezeli és nem osztja fel a működési szegmensekre. Ebből kifolyólag a szegmensek eredménykimutatása Üzemi eredmény szintig értelmezhető, mérlegükben pedig a csoportszintű finanszírozási és adózási tételek „Csoportfinanszírozáshoz kapcsolódó eszközök” és „Csoportfinanszírozáshoz kapcsolódó kötelezettségek” sorokon kerülnek összesítésre.

DH GROUP NYRT.
2026. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2026. június 30.	Ingatlanszolgáltatások	Pénzügyi termékek közvetítése	Egyéb	Összesen
Immateriális javak	307 617	4 217 372	77 796	4 602 786
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0
Ingatlanok	26 046	899	1 345 142	1 372 087
Gépek és berendezések	24 041	76 374	218 110	318 525
Vevőkövetelések	616 820	4 122 290	41 839	4 780 949
Készletek	10 165	250	291 477	301 891
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	2 411 470	10 080 847	10 036 140	22 528 458
Eszközök összesen	3 396 159	18 498 032	12 010 504	33 904 695
Szállítók	(139 989)	5 350 676	43 276	5 253 964
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	3 596 317	5 017 798	15 752 218	24 366 333
Kötelezettségek összesen	3 456 329	10 368 474	15 795 494	29 620 297
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	1 958 407	24 203 244	761 771	26 923 422
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	94 816	14 019	(108 835)	0
Értékesítés nettó árbevétele	2 053 223	24 217 263	652 936	26 923 422
Közvetlen költségek	(597 837)	(18 410 951)	(482 651)	(19 491 438)
Bruttó fedezet	1 455 386	5 806 312	170 285	7 431 984
Értékcsökkenés és amortizáció	(124 232)	(282 781)	(138 878)	(545 892)
Közvetett működési költségek	(1 221 801)	(2 101 282)	88 197	(3 234 886)
Működési eredmény (EBIT)	109 353	3 422 250	119 604	3 651 207
Pénzügyi bevételek				452 804
Pénzügyi ráfordítások				(716 176)
Részesedés közös vezetésű vállalkozások eredményéből				(10 054)
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye				3 377 781

DH GROUP NYRT.
2026. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2025. június 30.	Ingatlanszolgáltatások	Pénzügyi termékek közvetítése	Egyéb	Összesen
Immateriális javak	164 705	5 135 748	22 672	5 323 125
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0
Ingatlanok	29 406	984	1 632 607	1 662 997
Gépek és berendezések	72 195	565	285 486	358 247
Vevőkövetelések	495 138	3 810 013	62 180	4 367 332
Készletek	9 860	0	1 848 722	1 858 582
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	2 621 104	7 064 998	10 644 750	20 330 851
Eszközök összesen	3 392 409	16 012 308	14 496 418	33 901 134
Szállítók	(116 513)	4 299 164	113 083	4 295 733
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	3 366 413	4 322 127	18 305 742	25 994 282
Kötelezettségek összesen	3 249 900	8 621 291	18 418 824	30 290 015
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	2 014 665	19 556 097	292 415	21 863 177
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	110 211	0	(110 211)	0
Értékesítés nettó árbevétele	2 124 876	19 556 097	182 204	21 863 177
Közvetlen költségek	(475 052)	(14 714 143)	54 488	(15 134 708)
Bruttó fedezet	1 649 824	4 841 953	236 691	6 728 469
Értékcsökkenés és amortizáció	(272 368)	(323 875)	(135 081)	(731 325)
Közvetett működési költségek	(1 270 954)	(2 256 154)	(53 105)	(3 580 214)
Működési eredmény (EBIT)	106 502	2 261 923	48 505	2 416 930
Pénzügyi bevételek				558 170
Pénzügyi ráfordítások				(519 678)
Részesedés közös vezetésű vállalkozások eredményéből				492
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye				2 455 914

A Csoport az alábbiakban mutatja be árbevételének és működési eredményeinek országok szerinti megoszlását:

Adatok ezer Ft-ban

	2026.01.01- 2026.06.30	2025.01.01- 2025.06.30
Értékesítés nettó árbevétele		
Magyarország	4 964 588	3 421 789
Olaszország	14 648 954	12 454 588
Lengyelország	7 309 880	5 900 841
Csehország	0	85 959
Értékesítés nettó árbevétele összesen	26 923 422	21 863 177
EBITDA		
Magyarország	1 439 772	996 217
Olaszország	2 206 397	1 871 963
Lengyelország	550 931	269 208
Csehország	0	10 867
EBITDA összesen	4 197 100	3 148 255
Működési eredmény		
Magyarország	1 315 262	735 784
Olaszország	1 894 444	1 541 516
Lengyelország	441 501	140 802
Csehország	0	(1 172)
Működési eredmény összesen	3 651 207	2 416 930

45. Tőkemenedzsment

A Csoport politikája, hogy megőrizze az alaptőkét, amely elegendő ahhoz, hogy a befektetői és hitelezői bizalom a jövőben fenntartsa a jövőbeni fejlődését a Csoportnak. Az Igazgatóság igyekszik fenntartani azt a politikát, hogy kölcsönadásokból eredő magasabb kitettséget csak magasabb hozam mellett vállal, az erős tőkepozíció által nyújtott előnyök és a biztonság alapján.

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában). E tőkeelemekkel kapcsolatban a kiegészítő melléklet 17-20. és 21-23. pontjai adnak részletes tájékoztatást. A Csoport akvizíciókkal kapcsolatos fizetési kötelezettségeit a 2.4.2.1 és 26. pontok mutatják be.

A saját tőke és a jegyzett tőke arányát az alábbi táblázat mutatja be.

	2026.06.30	2025.12.31
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Saját tőke összesen	4 284 398	5 083 174
Saját tőke/Jegyzett tőke aránya	2491%	2956%

A Csoport kötvényeket bocsátott ki Duna House NKP kötvény 2030/I. és Duna House NKP kötvény 2032/I. név alatt (22. pont). A Csoport - a bekövetkezés napjától számított 15 munkanapon belül - köteles a kötvényeket a lejárat előtt visszaváltani, ha a kötvények hitelminősítése:

- B+ besorolás alá romlik, de nem romlik B- alá, és a leminősítés közzétételét követő két éven belül (2*365 nap) a Kötvény nem kap B+, vagy annál magasabb hitelminősítést, vagy
- a futamidő alatt bármikor CCC besorolásra, vagy az alá romlik.

A Scope Ratings GmbH 2026. júniusában elvégezte a Társaság NKP program keretében kibocsátott kötvényeire vonatkozó hitelminősítésének éves felülvizsgálatát, melynek eredményeképpen megerősítésre került a kötvények minősítése BB- fokozaton, ami egy fokozattal jobb érték az MNB által elvárt minimumnál. A hitelminősítő ugyancsak megerősítette a DH Group Nyrt., mint kibocsátó BB-/Stabil minősítését.

A Csoport a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Csoport tagjai folytatni tudják tevékenységüket és egyúttal maximalizálják a tulajdonosok számára a megtérülést a kölcsöntőke és a saját tőke optimális egyensúlyozásával, valamint az optimális tőkestruktúra megtartását a tőkeköltségek csökkentése érdekében. A Csoport azt is figyeli, hogy tagvállalatainak tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

A Társaság tőke kockázata 2026. első féléve során sem jelentős.

46. Kockázatkezelés

A Csoport pénzügyi eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, értékpapírok, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat. A Csoport pénzügyi kötelezettségei közé tartoznak a hitelek és kölcsönök, szállítói és egyéb kötelezettségek, kivéve az adókat és pénzügyi kötelezettségek valós értéken történő átértékeléséből származó nyereséget vagy veszteséget.

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

Ez a fejezet bemutatja a Csoport fenti kockázatait, a Csoport célkitűzéseit, politikáit, folyamatok mérését és kockázat kezelését, valamint a Csoport tőkemenedzsmentjét. Az Igazgatóság általános felelősséget visel a Csoport létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén. A Csoportnál három független tagból álló Felügyelő Bizottság és Audit Bizottság működik.

A Csoport kockázat menedzsment politikájának célja, hogy kiszűrje és kivizsgálja azokat a kockázatokat, amelyekkel szembesül a Csoport, valamint, hogy beállítsa a megfelelő kontrolokat, és hogy felügyelje a kockázatokat. A kockázat menedzsment politika és rendszer felülvizsgálatra kerül, hogy tükrözhesse a megváltozott piaci körülményeket és a Csoport tevékenységeit.

Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázatát fejezi ki, hogy az adós vagy a partner nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pedig pénzügyi veszteséget eredményez a Csoport számára. Pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatoknak vannak kitéve, lehetnek hosszú vagy rövid távú kihelyezések, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, vevők, szerződéses eszközök és egyéb követelések.

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2026. június 30-án és 2025. december 31-én:

Hitelezési kockázat	2026.06.30	2025.12.31
Vevőkövetelések	4 780 949	5 148 448
Szerződéses eszközök	1 380 102	1 112 670
Egyéb követelések	2 359 765	1 600 922
Pénzügyi eszközök	100 010	103 659
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	6 204 107	9 480 245
Elkülönített pénzeszközök	94 957	101 876
Összesen	14 919 890	17 547 820
Elkülönített pénzeszközök	94 957	101 876
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	500
Medioinsurance garancia	70 964	75 875
Hgroup állami garancia	12 841	13 939
Hgroup óvadéki számla	10 652	11 562

Az elkülönített pénzeszközök között 500 eFt az oktatási tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékaul szolgál, 83 805 eFt biztosítási és hitelközvetítési tevékenységek folytatásához szükséges garanciavállalás, 10 652 eFt pedig ingatlanbérlethez kapcsolódó óvadéki bankszámla egyenleg és csak bizonyos korlátozásokkal hozzáférhető a Csoport számára. Ezeket a korlátozásokat a 14. jegyzetben mutattuk be.

A Cégcsoport pénzeszközei és pénzeszköz-egyenértékesei (ideértve az elkülönített pénzeszközöket is) az alábbi bankoknál vannak elhelyezve.

**Pénzeszközök és pénzeszköz-
egyenértékesek bontás**

	Credit Rating -	2026.06.30	2025.12.31
	Fitch		
Raiffeisen Bank Zrt.	A+	3 777 453	7 474 697
Gránit Bank Zrt.	BBB	0	(27)
OTP Bank Nyrt.	BBB+	571	629
PayPal Holdings, Inc	A-	333	384
Bank Millennium SA	A-	665 225	619 933
Banca Unicredit	BBB+	620 255	589 931
UBI BANK	BBB	586 772	387 533
BPER BANCA	BBB	198 561	121 754
Banca Monte dei Paschi	BB+	75 820	257 278
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.	A-	364 290	122 405
Banca di Asti	AAA	38	42
Banco BPM S.p.A.	BBB-	28	111
Banca Aidexa S.p.a.	N/A	2 266	0
Banca di Credito Cooperativo di Roma	BBB	2 472	325
Bankszámlaegyenlegek összesen		6 294 084	9 574 995

Deviza kockázat

Árfolyamkockázat akkor merül fel, amikor a Csoport egyes vállalatai a funkcionális pénznemtől eltérő pénznemben denominált tranzakciókat hajtanak végre. A Csoport politikája az, hogy amennyiben lehetséges a csoporttagok a funkcionális pénznemben denominált kötelezettségeket a funkcionális pénznemükben, saját tevékenységükből származó pénzeszközökkel rendezzék.

A Csoport leányvállalatai jellemzően saját funkcionális pénznemükben kötnek tranzakciókat, export – import tevékenységet nem végeznek. Devizakitettség az egyes bérlet ingatlanoknál felmerülő, euró-ban meghatározott bérleti díjak esetében merül fel, valamint külföldi akvizíciók esetében.

A Csoport pénzeszközállományát az alábbi táblázat mutatja be devizákra bontva:

	2026.06.30	2025.12.31
HUF	2 168 115	2 319 566
EUR	3 465 724	6 642 619
PLN	665 225	619 936
Összesen	6 299 064	9 582 121

Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Csoport nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Csoport likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Csoport hírnevét. A likviditási kockázat további minimalizálása, a tranzakciós költségek csökkentése és a hatékonyságnövelés jegyében a Csoport 2017. december 7-étől a magyarországi operatív működéshez köthető bankszámlákat ún. cash-pool rendszerben működteti, ami automatizált módon megvalósuló csoportfinanszírozást tesz lehetővé.

A Csoport forrásainak lejáratát az alábbi táblázat foglalja össze:

2026. június 30.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatozó hitelek és kölcsönök	99 874	379 686	91 082	570 642
Kamatozó kötvények	1 788 000	11 232 000	1 254 000	14 274 000
Halasztott vételár és opciós kötelezettség	0	2 410 981	0	2 410 981
Bérlőktől, ingatlan tulajdonosoktól kapott letétek	38 181			38 181
Lízing kötelezettségek	367 801	1 188 272	261 644	1 817 717
Szállítói kötelezettségek	5 253 964			5 253 964
Összesen	7 547 820	15 210 938	1 606 726	24 365 485

2025. december 31.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatozó hitelek és kölcsönök	111 169	515 624	8 383	635 175
Kamatozó kötvények	1 788 000	10 194 000	2 562 000	14 544 000
Halasztott vételár és opciós kötelezettség	2 289 455	2 617 074	0	4 906 529
Bérlőktől, ingatlan tulajdonosoktól kapott letétek	30 252			30 252
Lízing kötelezettségek	423 925	1 444 840	165 181	2 033 946
Szállítói kötelezettségek	5 860 594			5 860 594
Összesen	10 503 396	14 771 538	2 735 564	28 010 497

A Csoport hiteleinek és kibocsátott kötvényeinek feltételeit a 21., 22. és 23. pontok mutatják be.

Piaci kockázat

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak, mint az átváltási árfolyamok, kamatlábak és a befektetési alapokba történő befektetések árai, változása befolyásolni fogja a Csoport eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetéseinek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

Ingatlanpiaci kockázatok

A Csoport értékesíteni tervezi a tulajdonában lévő magyarországi ingatlanportfóliót. A magyar lakó-, és irodai ingatlanok iránti kereslet és árak piaci árának alakulása kockázatot jelent a Csoport számára. A kockázatkezelés célja az eladási ár és értékesítéshez szükséges idő optimalizálásával a hozam maximalizálása.

Érzékenységi elemzés

A Csoport megállapította, hogy eredménye alapvetően egy pénzügyi természetű kulcsváltozótól függ lényegesen, a devizakockázattól, ezen kulcsváltozóra elvégezte az érzékenységi vizsgálatokat.

Az alábbi táblázat az euró árfolyamok ésszerű lehetséges változásaira vonatkozó érzékenységet mutatja be más tényezők változatlansága mellett. A Csoport adózás előtti eredményére gyakorolt hatás az euróban denominált leányvállalati eredmények prezentálási devizára való átváltási különbözetének, valamint az euróban denominált goodwill, pénzeszközök, és earn-out kötelezettségek árfolyamhatásának eredője. A Csoport saját tőkéjére gyakorolt hatás az adózás előtti eredményre gyakorolt hatáson felül az euróban denominált opciós kötelezettségek árfolyamhatását tartalmazza. A Csoport egyéb devizákkal kapcsolatos kitettsége nem jelentős.

	EUR árfolyam változása	Adózás előtti eredmény változása	Saját tőke változása (adó előtt)
2026, I. félév	3%	160 752	140 237
	-3%	-160 752	-140 237
2025, I. félév	3%	245 199	222 929
	-3%	-245 199	-222 929

A devizakockázat meghatározóan a leányvállalatok prezentálási devizára való átváltásából fakad. A Csoport a devizában denominált cash flow-k egyeztetésével és devizatartalék fenntartásával igyekszik csökkenteni a devizakockázat saját tőkére gyakorolt hatását.

47. Pénzügyi instrumentumok

	<u>Könyv szerinti érték</u>	<u>Valós érték</u>
2026. június 30.		
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	100 010	100 010
Vevőkövetelések	4 780 951	4 780 951
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6 204 104	6 204 104
Elkülönített pénzeszközök	94 960	94 960
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek (hosszú és rövid lejáratú része)	377 902	377 902
Kötelezettségek kötvénykibocsátásból	12 930 456	12 244 634
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	76 912	76 912
Lízingkötelezettségek	1 449 916	1 449 916
<i>Valós értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Halasztott vételár és opciós kifizetések	2 130 761	2 130 761
	<u>Könyv szerinti érték</u>	<u>Valós érték</u>
2025. december 31.		
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	103 659	103 659
Vevőkövetelések	5 148 448	5 148 448
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	9 480 245	9 480 245
Elkülönített pénzeszközök	101 876	101 876
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek (hosszú és rövid lejáratú része)	534 488	534 488
Kötelezettségek kötvénykibocsátásból	12 981 549	11 423 305
Lízingkötelezettségek	1 610 021	1 610 021
<i>Valós értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Halasztott vételár és opciós kifizetések	4 422 690	4 422 690

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értéke (ideértve a hosszú lejáratú hiteleket és lízingkötelezettségeket is) a valós érték ésszerű megközelítését adja a Csoport által kibocsátott fix kamatozású kötvények kivételével. A 22. pontban bemutatott Duna House NKP 2030/I. és 2032/I. kötvények valós értéke 12 244 634 eFt-ot tett ki (2025: 11 423 305 eFt). A Csoport a valós érték és a könyv szerinti érték különbsége miatti eredményt a választott számviteli politika miatt nem mutatja ki pénzügyi kimutatásaiban.

A Csoport a valós érték kiszámításához az alábbi paramétereket használta:

	Duration (év)	Zérókupon hozam	Felár	Elvárt hozam
NKP 2032/I. kibocsátás	6,74	4,66%	1,92%	6,58%
2025. december 31.				
NKP 2032/I.	3,49	6,39%	1,92%	8,30%
NKP 2030/I.	2,46	6,15%	1,92%	8,07%
2026. június 30.				
NKP 2032/I.	3,03	4,95%	1,92%	6,87%
NKP 2030/I.	1,99	5,00%	1,92%	6,92%

A kötvények cash flow-ját a 22. pont ismerteti.

Pénzügyi műveletek bevételei bontás

	2026.06.30	2025.06.30
Bankkamat bevétel	105 929	63 639
Cashpool kamat	6 633	19 325
Adott kölcsön után kapott kamat	1 191	2 536
Kapott kamatok	113 753	85 500
Hgroup vételár korrekció	0	418 036
Árfolyamnyereség	339 051	54 634
Árfolyamnyereség	339 051	472 670
Effektív kamatlábmódszer használatával számított kamatbevétel	0	0
Összesen	452 804	558 170

Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2026.06.30	2025.06.30
Bankhitel után fizetett kamat	12 867	28 508
Cashpool kamat	7 316	28 123
Kapott kölcsön után fizetett kamat	0	0
Fizetett kamatok	20 183	56 631
Üzletrész vásárlással kapcsolatos átértékelés	0	140 606
Árfolyamveszteség	422 755	55 628
Árfolyamveszteség	422 755	196 234
Kötvény kamat	218 907	219 073
Lízing kamat	54 331	47 740
Effektív kamatlábmódszer használatával számított kamatráfordítás	273 238	266 813
Összesen	716 176	519 678

48. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

2026. első félévében az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 131 074 eFt javadalmazásban részesültek (2025 első félévben: 98 308 eFt). Ezen összegek tartalmazzák az igazgatósági tagok birtokában lévő osztalékelsőbbbségi jogot biztosító dolgozói részvények után részükre kifizetett osztalékbevételt és MRP program keretében ténylegesen megkapott részvényjuttatást is. A javadalmazás növekedése a bérjövedelem és az elsőbbségi osztalék együttes emelkedésének tudható be.

	2026.06.30	2025.06.30
Igazgatósági tagok	126 354	94 178
Rövid távú munkavállalói juttatások (bérjövedelem)	44 487	32 853
Rövid távú munkavállalói juttatások (elsőbbségi osztalék)	77 328	57 252
Részvényalapú kifizetések	4 539	4 073
Felügyelőbizottsági tagok	4 720	4 130
Rövid távú munkavállalói juttatások (tiszteletdíj)	4 720	4 130
Összesen	131 074	98 308

48.1 Opció programok

A Csoport menedzsmentjének tagjai számára az alábbi opciós programokat működteti (további részletek a 48.1. pontban).

Vezetői opciós programok

Az Igazgatóság tagjai közül Máté Ferenc és Schilling Dániel mellett a Csoport meghatározott felső-, és középszintű vezetők vesznek részt a programokban. A táblázat az összes résztvevő által elérhető opciós darabszámokat tartalmazza:

Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Program	Eredményességi feltétel	Hatályba lépés	Lehívási időszak kezdete	Lehívási időszak vége	Lehívási árfolyam, Ft	2026.06.30	2025.06.30
						Fennálló darabszám	Fennálló darabszám
2018/2020	Teljesült	2018.04.21	2020.04.17	2022.04.17	375	0	0
2019/2021	Teljesült	2018.12.19	2021.04.20	2023.04.20	391	0	0
2020/2022	Teljesült	2020.04.18	2022.04.27	2023.07.26	511	0	0
2021/2023	Teljesült	2021.04.20	2023.04.27	2023.10.24	475	0	0
2022/2024	Teljesült	2022.04.27	2024.04.29	2026.04.27	520	0	0
2023/2025	Teljesült	2023.04.27	2025.04.30	2027.04.30	508	153 208	250 000
2024/2027	Folyamatban	2024.04.29	2027.04.29	2027.06.13	5	125 000	125 000
2025/2028	Folyamatban	2025.04.30	2028.04.30	2028.06.14	5	125 000	125 000
2026/2029	Folyamatban	2026.04.30	2029.04.30	2029.06.14	5	125 000	125 000
Összesen						528 208	625 000

2023/2033 Program Alapító és az igazgatóság elnöke részére

Csoport alapító és az igazgatóság elnöke 1 719 394 darab részvény szerezhethet meg tőkeemelés keretében 400 Ft-os részvényenkénti vételáron eredményességi feltételek teljesülése esetén. A lehívási ár a magyarországi infláció 6%-ot meghaladó mértékével emelésre kerül.

A Csoport kapcsot felekkel szembeni ügyleteket a 12. pont mutatja be.

48.2 Igazgatósági tagokkal folytatott kapcsolt ügyletek

A Társaság 2025. május 13-án üzletrész-adásvételi szerződést írt alá a Pusztakúti 12. Kft. törzstőkéjének 100%-át megtestesítő üzletrész Dymshiz Gay és Dymshiz Doron által vezetett konzorcium (továbbiakban „Vevők”) részére történő értékesítésére vonatkozóan. A tranzakció részeként a Pusztakúti 12. Kft.-ből kiválnak a lakópark korábbi üteméhez tartozó vagyonelemek, Vevők kizárólag a Forest Hill Panoráma fejlesztéshez kapcsolódó vagyonelemeket és a területhez tartozó gépkocsi beállókat tulajdonló társaságot veszik meg.

A tranzakció vételára a vagyonelemekre vonatkozó független értékbecslés alapján került megállapításra. A Társaság Igazgatósága és Felügyelőbizottsága 2025. május 12-én jóváhagyta a tranzakciót.

A szerződés értelmében a Vevők együttesen 656,47 millió Ft vételárat fizetnek a Társaságnak, amelyből 500 millió Ft előleget megfizettek. A tranzakció zárására 2026. június 4. napján került sor. A szerződés szerint a felek a záráskor a fennmaradó vételárrészlettel és a Pusztakúti 12. Kft. nettó pénzügyi pozíciójával elszámoltak. A végleges vételár negatív net cash pozíció miatt összesen mintegy 433 millió Ft-ra módosult és a vevők megvásárolták a DH Group Nyrt.-től a céltársasággal szemben fennálló követelését, amelyet 2026. szeptemberében fizettek meg.

49. Mérlegfordulónap utáni események

A mérlegfordulónapot követően e pénzügyi kimutatások közzétételre történő jóváhagyásáig a következő nem módosító események történtek.

A DH Group Nyrt. részvénytársaságainak és tickerének átnevezése

A Budapesti Értéktőzsde Nyrt. 2026. augusztus 27-én kelt 347/2026. számú határozata alapján a Társaság HU0000177613 ISIN azonosítójú törzsrészvényei tekintetében a Terméklista adatai 2026. augusztus 28-i hatállyal módosultak: az értékpapír megnevezése „DUNA HOUSE részvény”-ről „DH Group Nyrt. „A” sorozatú törzsrészvény”-re, a tőzsdei kijelzés módja (ticker) „DUNAHOUSE”-ról „DHGROUP”-ra változott; a Xetra kereskedési rendszerben használt Symbol azonosító DHS-ről DHGS-re változott. A KELER Zrt. a Társaság mindkét részvénytársaságára új okiratot állított ki: „DH Group Nyrt. „A” sorozatú törzsrészvény” (ISIN: HU0000177613; 34.387.870 db; 5 Ft névérték) és „DH Group Nyrt. „B” sorozatú dolgozói részvény” (ISIN: HU0000136288; 1.000 db; 50 Ft névérték). A változás kizárólag a megnevezéseket és a tőzsdei kijelzés módját érinti; a részvények ISIN azonosítója, darabszáma és névértéke, a Társaság alaptőkéje, valamint a részvényesi jogok nem változtak.

NKP tőke és kamatfizetés

A Társaság a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Kötvényprogramja keretében kibocsátott „Duna House NKP 2030/I.” elnevezésű, HU0000359914 ISIN azonosítójú kötvényhez kapcsolódóan 198,0 millió Ft kamatot és 1 320,0 millió Ft ütemezett tőketörlesztést fizetett meg 2026. szeptember 2. napján.

Saját részvényre vonatkozó MRP opció lehívása

A Társaság 2023/2025. MRP Programjának résztvevői 2026. szeptember 3-án összesen 38.784 darab DH Group törzsrészvényre vonatkozóan éltek lehívási jogukkal. A Társaság MRP Szervezete élt a részvényekre vonatkozó vételi jogával, és a Társaság átadta a részvényeket az MRP Szervezetnek. A tranzakciót követően a Társaság tulajdonában lévő saját részvények száma 112.039 darab volt.

Saját részvények visszavásárlása munkavállalói résztulajdonosi program céljából

A Társaság 2026. szeptember 11-én részvények visszavásárlásáról szóló megállapodást írt alá a Duna House MRP Szervezettel, amelynek értelmében – a Társaság közgyűlésének 2026. április 29-i jóváhagyása alapján – 31.377 darab saját részvényt szerzett meg munkavállalói résztulajdonosi program céljából. A tranzakciót követően a Társaság tulajdonában lévő saját részvények száma 143.416 darab volt.

Belépés a német piacra

A DH Group Nyrt. 2026. szeptember 29-én megállapodást kötött a REF Real Estate Franchise GmbH-val – a RE/MAX németországi ingatlanhálózatának mesterfranchise-ával (a továbbiakban: „RE/MAX”) – egy közös vállalkozás létrehozásáról a Társaság németországi pénzügyi közvetítői piacra történő belépése céljából. A közös vállalkozás, a Credipass Germany GmbH, a RE/MAX németországi hálózatának kizárólagos pénzügyi termékközvetítési partnereként fog működni; a DH Group 70%-os, a RE/MAX 30%-os részesedéssel rendelkezik benne. A tevékenység a szükséges engedélyezési eljárást követően, várhatóan 2027 első felében indul; a kezdeti pénzügyi kötelezettségvállalás nem várhatóan jelentős hatással a Csoport konszolidált eredményére, a tranzakció jelentősége a stratégiai piacralépésben rejlik.

50. Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek

A Csoport IFRS szerinti konszolidált féléves beszámolója könyvvizsgálatra nem kötelezett.

Az IFRS szerinti konszolidált beszámoló összeállításáért felelős személy Máté Ferenc IFRS mérlegképes könyvelő, regisztrációs szám: 193951.

A beszámoló aláírására jogosultak Dymisch Doron igazgatósági tag (1025 Budapest, Szépvölgyi út 206/A), Dymisch Gay igazgatósági tag (1125 Budapest, Mátyás király út 52.), Máté Ferenc igazgatósági tag (1121 Budapest, Denevér út 70.), Dr. Nagy Jenő igazgatósági tag (1037 Budapest, Vízmű utca 22.) és Schilling Dániel igazgatósági tag (1126 Budapest, Kiss János altábornagy utca 38.).

A Társaság konszolidált féléves beszámolóját a Társaság honlapján a <https://dh.group/kozzetetelek> alatt teszi közzé.

51. Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A Társaság igazgatósága a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szó 24/2008. (VIII. 15.) PM rendeletének 2. sz melléklete szerint nyilatkozik, hogy jelen – nem könyvvizsgált és ezért független könyvvizsgálói jelentéssel el nem látott – összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatások valós és megbízható képet adnak a Társaság és annak konszolidációba bevont vállalatainak eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről és az eredményről.

Jelen összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatásokat a Társaság igazgatósága 2026. szeptember 30-án tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2026. szeptember 30.

A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:

Dymschiz Doron
Igazgatósági tag

Dymschiz Gay
Igazgatósági tag

Máté Ferenc
Igazgatósági tag

Dr. Nagy Jenő
Igazgatósági tag

Schilling Dániel
Igazgatósági tag

DH GROUP NYRT.
ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÜZLETI JELENTÉS

A CSOPORT 2026. ELSŐ FÉLÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL



Tartalomjegyzék

1.	A Csoport bemutatása	2
1.1	A konszolidációs körbe vont vállalkozások.....	3
2.	Piaci, gazdasági környezet bemutatása	4
2.1	Hitelpiac	4
2.2	Ingatlanpiac	7
3.	A Csoport pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása	9
3.1	Eredménykimutatás	9
3.2	Eszközök.....	15
3.3	Források	16
3.4	Konszolidált Cash Flow kimutatás	18
3.5	Konszolidált saját tőke változásaira vonatkozó kimutatás.....	20
4.	A Csoport 2026. évre vonatkozó tervei	21
4.1	A Csoport Igazgatósága 2026. évre vonatkozó vezetőségi előrejelzést tett közzé 2026. február 26-án: 21	
4.2	Frissített előrejelzés közzététele 2026. augusztus 25-én.....	22
5.	Környezetvédelem, társadalmi szerepvállalás, foglalkoztatáspolitikai, sokszínűségi politika	22
6.	Az alaptőkére és saját tőkére vonatkozó információk.....	23
7.	Azon befektetők bemutatása, amelyek jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkeznek a Társaság saját tőkéjében (ideértve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is)	24
8.	Résztvények átruházását érintő korlátozások ismertetése	25
9.	Egyéb, irányítási jogokkal és vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kérdések	26
10.	Kockázatkezelés	29
11.	Mérlegzárást követő változások	33
12.	Vállalatirányítási nyilatkozat	34
13.	Felelősségvállaló nyilatkozat.....	35

1. A Csoport bemutatása

Jelen üzleti jelentés a DH Group Nyrt. (a „Társaság”) és leányvállalatainak (együttesen „Csoport” vagy „DH Group”) konszolidált pénzügyi kimutatásain alapul és 2026. június 30-ával végződő félévre vonatkozóan készítette el az Igazgatóság. A DH Group Nyrt, mint anyavállalat, Budapesten bejegyzett, nyilvánosan működő részvénytársaság, székhelye 1027 Budapest, Kapás utca 6-12. A DH Group 2003-ban alakult, fő tevékenysége pénzügyi termékek közvetítése és ingatlanközvetítés, valamint ahhoz kapcsolódó egyéb szolgáltatások, amelyek terén vezetői pozíciót tölt be Európa több országában. Összesen több, mint 4 000 ingatlanközvetítő és hiteltanácsadó áll ügyfelei rendelkezésére Magyarországon, Olaszországban, Lengyelországban és Spanyolországban.

A Csoport 2016. novemberi IPO-ja óta töretlenül fejlődik:

- 2016. áprilisában vásárolta meg Lengyelország legnagyobb ingatlanközvetítő hálózatát, a Metrohouse-t,
- 2016. szeptemberben 80%-os tulajdont szerzett a csehországi Duna House Franchise s.r.o-ban és rajta keresztül annak két leányvállalatában, a Center Reality s.r.o-ban és a Duna House Hypotéky s.r.o-ban,
- 2018. novemberben megvásárolta a lengyel Gold Finance Sp. z.o.o hitelközvetítő társaságot, majd 2020. január elején a szintén lengyel Alex T. Great Sp- z o.o hitelközvetítő társaságot,
- 2022. január során megvásárolta az olasz piacvezető hitelközvetítő HGroup csoport 70%-os tulajdonrészét és további opciós lehetőségekkel (Put/Call) pedig 95%-ra növelte a Csoport részesedését,
- 2025. november 25-én aláírt megállapodás keretében 22%-os kezdeti részesedést szerzett a spanyol Donpiso Csoportban tőkeemeléssel, amelyet 2026 februárjában 12%-os üzletrészvásárlással 34%-ra növelt; további opciók révén a részesedés fokozatosan 100%-ra emelhető. A Donpiso Csoport IFRS 11 szerint közös vezetésű vállalkozásnak minősül, ezért a Csoport equity módszerrel mutatja ki,
- 2026. június 30-án a HGroup S.p.A. irányítást szerzett az olasz Fincontatto S.r.l. felett, amely társaság 100%-os tulajdonrészét a Csoport megvásárolta, és amelyet a fordulónaptól konszolidál.

A DH Group stratégiai célja, hogy tovább terjeszkedjen és európai szinten is meghatározó szereplővé váljon.

A Társaság székhelye 1027 Budapest, Kapás utca 6-12.

A Csoport főbb tevékenységei:

- franchise rendszer értékesítése, működtetése
- ingatlanközvetítés
- pénzügyi termékek közvetítése
- biztosításközvetítés
- ingatlan értékbecslés készítése, ill. annak közvetítése
- energetikai tanúsítvány készítése, ill. annak közvetítése
- ingatlankezelés
- saját tulajdonú ingatlanok adás-vétele, bérbeadása
- lakóingatlanalap-kezelés
- ingatlanfejlesztés

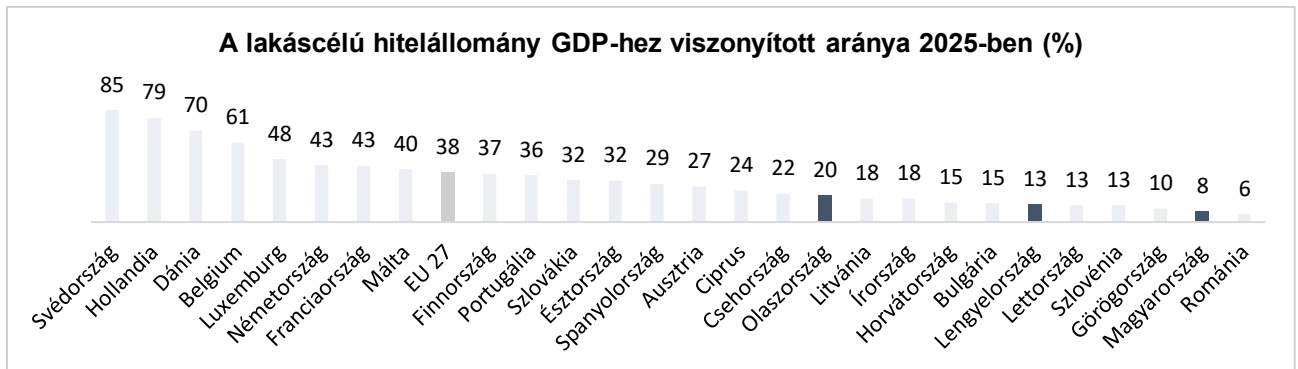
1.1 A konszolidációs körbe vont vállalkozások

<u>Leányvállalatként</u>		2026.06.30	2025.12.31
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
Credipass Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
Home Management Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	80%	90%
GDD Commercial Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
DH Energy Zrt.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	80%	80%
MyCity Panoráma Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
DH Superior Projekt Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrohouse S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Credipass Polska S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Primse.com Sp. z o.o.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	90%	90%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
HGroup S.p.A.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	95%	95%
Credipass S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	95%	94%
Medioinsurance S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	95%	95%
Fincontatto S.r.l.	80141 Napoli, Vico Tutti I Santi, 3 (Olaszország)	95%	-
Credipass Spain Financial Services, S.L.	Avenida Diagonal 405 bis, planta 3, 08008 Barcelona (Spanyolország)	51%	-
Pusztakúti 12. Kft. (2026. június 4-én kivezetve)	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	-	100%
<u>Közös vezetésű vállalkozásként</u>			
Hunor utca 24 Kft.	1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	50%	50%
DON PISO FRANQUICIAS, S.L.U.	Calle Jesús 81 Bis, 46007 Valencia (Spanyolország)	34%	22%
NORESTRAIT, S.L.U.	Avenida Diagonal 405 bis, planta 3, 08008 Barcelona (Spanyolország)	34%	22%
Central DP 2013, S.L.U.	Paseo Maragall 98, Bajo, 08041 Barcelona (Spanyolország)	34%	22%
Living Archer, S.L.	Calle Tenor Viñas 4, 08021 Barcelona (Spanyolország)	30%	20%
Grander Center, S.L.U.	Calle Berlín 30-32, 08014 Barcelona (Spanyolország)	34%	22%
Promociones Inmodp 2017, S.L.U.	Paseo Maragall 98, bajos, 08027 Barcelona (Spanyolország)	34%	22%
<u>Társult vállalkozásként</u>			
Professione Casa	20139 Milano, Via Quaranta Bernardo 40 (Olaszország)	10%	10%
Visadmin Kft.	1012 Budapest, Logodi utca 30.	50%	50%
DRL Property Kft.	1074 Budapest, Damjanich utca 30.	50%	50%

2. Piaci, gazdasági környezet bemutatása

2.1 Hitelpiac

A DH Group aktív hitelközvetítő Olaszországban, Lengyelországban és Magyarországon, ahol a háztartások hitelállománya 2025-ben is alacsony szinten maradt. Az EMF adatai szerint a teljes hitelállomány GDP-hez viszonyított aránya 2025-ben Olaszországban 20%, Lengyelországban 13%, Magyarországon pedig 8% volt. A háztartások viszonylag alacsony eladósodottsága kihasználatlan növekedési potenciálra utal ezeken a piacokon.



Forrás: EMF Hypostat 2026

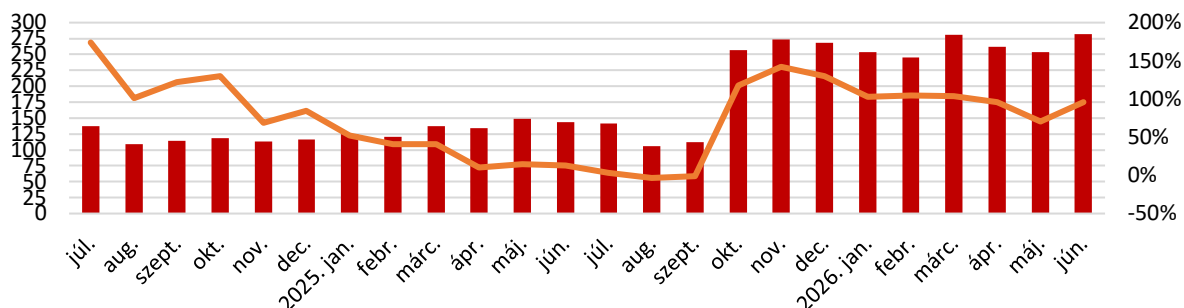
Európa-szerte a monetáris politika maradt a lakáspiaci folyamatokat meghatározó központi tényező 2026 első félévében. Az Európai Központi Bank a betéti rátát 2,00%-ra csökkentő lazítást követően tavaszig változatlanul hagyta a kamatokat, majd 2026 júniusában irányt váltott, és mindhárom irányadó kamatát 25 bázisponttal megemelte, mivel ismét felerősödtek az energiaárak által vezérelt árnyomások. A korábban csökkenő finanszírozási költségek támogatták a jelzáloghitel-keresletet, és hozzájárultak az ingatlanpiaci tranzakciók élénküléséhez. A további kamatcsökkentésekre vonatkozó várakozások halványulásával a vásárlói hangulat óvatosabbá vált, ugyanakkor a kamatok továbbra is jóval a szigorítási ciklus csúcsa alatt maradnak, így a lakáskereslet 2026 második félévében is támogatott marad¹.

Magyarországon a lakáshitel-folyósítás 2026 első félévében végig megőrizte a 2025 végén bekövetkezett ugrásszerű növekedést, a havi volumenek 245 és 282 milliárd forint között alakultak. A folyósítás 2026 első félévében elérte az 1 576 milliárd forintot, ami 95%-os éves növekedést jelent. Emellett a lakáshitel-folyósítás volumene (milliárd forintban kifejezve) a 2025-ös havi átlag 1,6-szeresét, a program indulása előtti átlagnak pedig a kétszeresét érte el. Ez szakpolitikai változásokkal magyarázható, különösen a 2025 júliusában bejelentett és 2025 szeptemberében elindult Otthon Start Program bevezetésével. Az intézkedés 2025 szeptemberétől a teljes folyósítási bázist megemelte, így az éves növekedés üteme mérséklődni kezdett (2026 első negyedévében 104%, második negyedévében 87%), miközben az abszolút volumenek rekordszinten maradtak.

¹ [EKB kamatlábak](#)

A lakáshitel-folyósítás havi alakulása

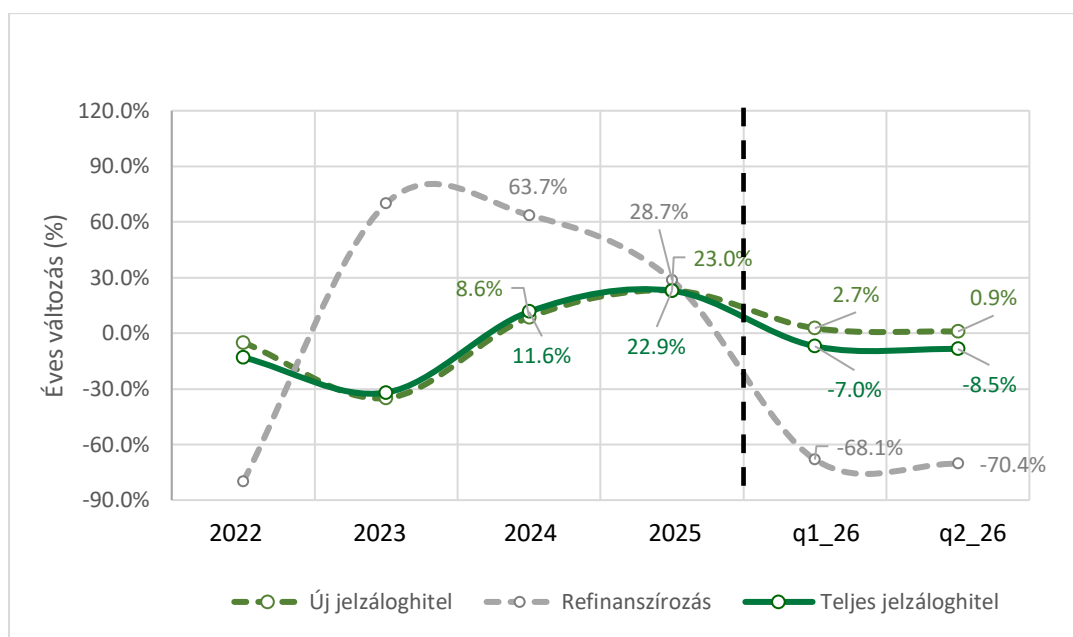
Mrd Ft (bal tengely, oszlop) és éves változás (jobb tengely, vonal)



Forrás: MNB

Olaszországban a Csoport számára kulcsfontosságú új jelzáloghitelek éves növekedése 2026 első félévében lelassult: az első negyedévben 2,7%, a másodikban 0,9% volt, mivel véget ért a kamatcsökkentési időszak (a 2,15%-os kamatszint változatlan maradt, majd 2026 júniusától 2,40%-ra emelkedett). Emellett a refinanszírozási aktivitás meredeken negatívba fordult (első negyedévben -68,1%, második negyedévben -70,4%), mivel a refinanszírozási hullám kifutott, és már csak kevés háztartás számára előnyös a jelzáloghitel kiváltása. A teljes jelzáloghitel-volumen így az első negyedévben 7,0%-kal, a másodikban 8,5%-kal csökkent, amit főként a refinanszírozás visszaesése okozott, miközben az új jelzáloghitelek folyósítása mindkét negyedévben kismértékben meghaladta az egy évvel korábbi szintet.

A lakáshitel-folyósítás éves változása (%) (Olaszország)



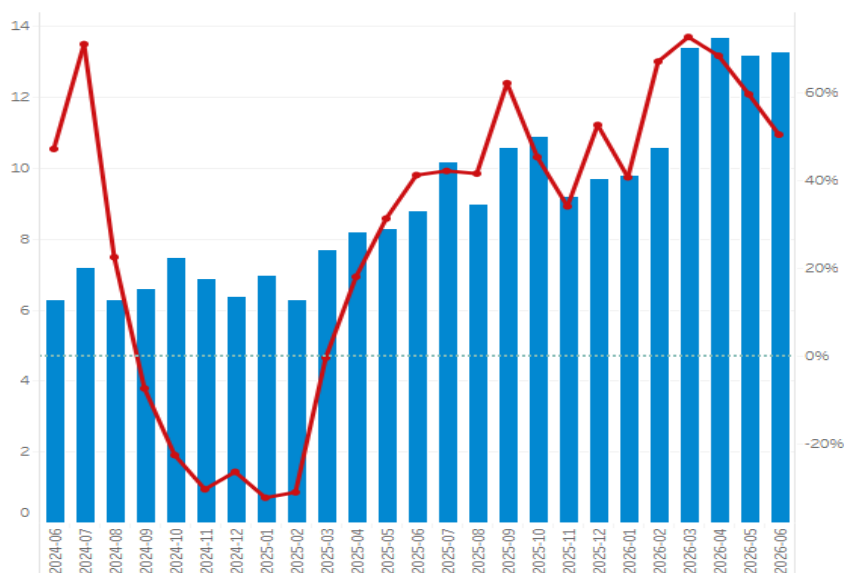
Forrás: Assofin

A lakáshitel-folyósítás alakulása jól mutatja, hogy a lengyel lakáspiac milyen erőteljesen reagál a tágabb monetáris környezetre. A Lengyel Nemzeti Bank² által végrehajtott szigorítási ciklust követően a jelzáloghitel-aktivitás 2024-ben visszafogottabbá vált, mivel a magasabb finanszírozási költségek rontották a megfizethetőséget, és a háztartásokat vásárlási döntéseik elhalasztására ösztönözték. A hitelezési volumenek ezért elmozdultak a korábbi évek kivételesen erős szintjeiről, ami egy óvatosabb, keresletvezérelt piaci környezet felé történő átmenetet jelzett.

2026 első félévében az adatokban látható trend a jelzáloghitel-folyósítás további bővülésére utal. A monetáris feltételek további lazulásával és az alacsonyabb finanszírozási költségekre vonatkozó várakozások fennmaradásával javult a vásárlói bizalom (ezt jól mutatja, hogy Lengyelországban 2026 márciusában 4,00%-ról 3,75%-ra csökkentették a kamatot, amelyet követően a kamatszint változatlan maradt). A kevésbé szigorú kamatkörnyezet felé történő elmozdulás valószínűleg támogatta a lakásfinanszírozás iránti kereslet élénkülését, mivel a csökkenő finanszírozási költségek jellemzően javítják a jelzáloghitelek megfizethetőségét és bővítik a potenciális hitelfelvevők körét. Az első hat hónapban a hitelezési aktivitás így megőrizte a 2025 során felépült lendületet, ami arra utal, hogy a háztartások egy kivárási időszak után visszatértek a piacra. A jelenlegi szinten tartott kamatok mellett az éves növekedés mérséklődött a kivételes áprilisi csúcshoz képest, miközben a havi folyósítás 13 milliárd zloty felett stabilizálódott (nagyjából a két évvel korábbi szint kétszerese), így a hitelezési aktivitás szilárd alapokon lép be 2026 második félévébe.

Tágabb értelemben Lengyelország továbbra is Közép- és Kelet-Európa egyik legdinamikusabb lakóingatlanpiaca. A strukturális lakáskereslet – különösen az olyan nagyvárosi központokban, mint Varsó és Krakkó – a finanszírozási feltételek ciklikus ingadozásai ellenére is továbbra is támogatja a piacot.

A lakáshitel-folyósítás havi alakulása
Mrd PLN (bal tengely, oszlop) és éves változás (jobb
tengely, vonal)

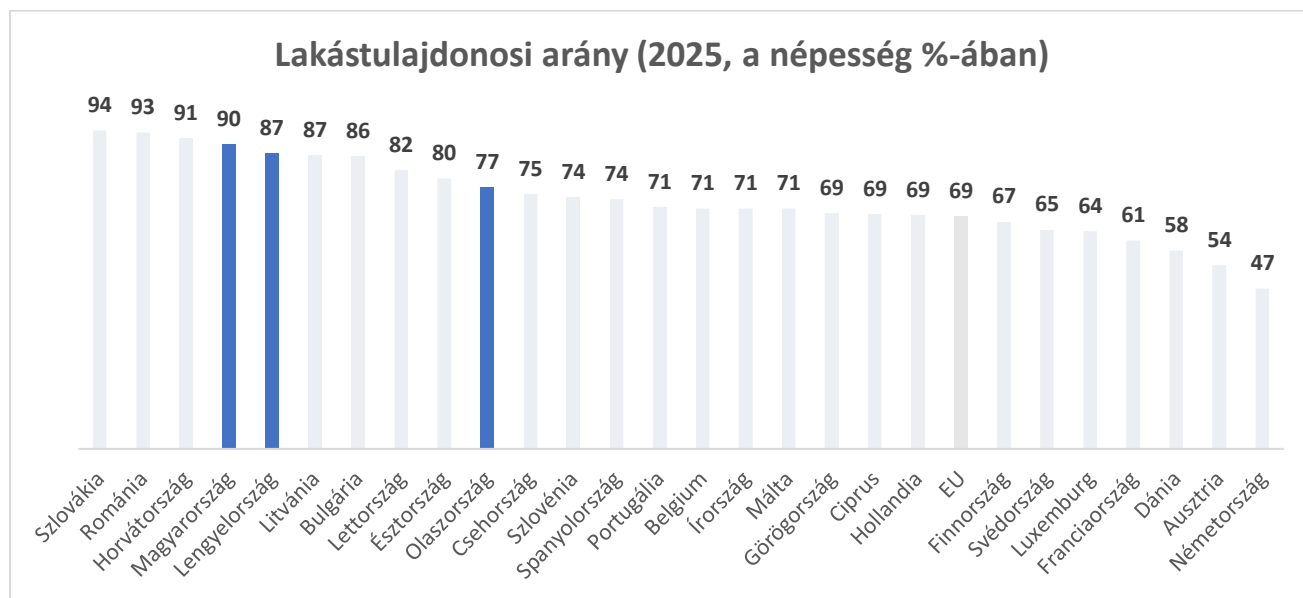


Forrás: Analizy rynkowe | Biuro prasowe BIK

² [Trading Economics](#)

2.2 Ingatlanpiac

Az Eurostat 2025-ös adatai szerint az EU-ban a lakosság 69%-a saját tulajdonú ingatlanban él. A Csoport olyan országokban működik, amelyek a tulajdonosi arány tekintetében az uniós átlagnál kedvezőbb helyzetben vannak (Magyarországon 90%, Lengyelországban 87%, Olaszországban 77%). Ez stabil piacot biztosít a Csoport ingatlanközvetítési tevékenysége számára, amely elsősorban magánszemély lakásvásárlókat és -eladókat szolgál ki.



Forrás: Eurostat, 2025

A Csoport által a 180. számú Duna House Barométerben³ közzétett adatok szerint 2026 első félévében becslések szerint 56 554 tranzakció jött létre a magyar lakóingatlanpiacon, ami 10,8%-os csökkenés az előző év azonos időszakához képest. A piac ezzel továbbra is a 2026-ra előrejelzett 110 000–130 000 tranzakciós sávon belül marad. Az időszak egészében a volumen az Otthon Start Program által 2025 második félévében előrehozott kereslet, valamint az azt követő áremelkedések fékeztek. A Duna House Barométer szerint a tranzakciók száma januárban visszafogott, 7 662 darabos szintről indult, majd júniusra 9 862-re emelkedett, ami mindössze 0,5%-kal marad el a 2025. júniusi értéktől. Az alacsonyabb volumen ellenére az árak megőrizték korábbi emelkedésüket: az MNB becslése szerint 2025 végén a lakóingatlanok országosan 22,5%-kal a fundamentumok által indokolt érték felett álltak⁴.

2026 első félévében a lengyel lakóingatlanpiac a 2025-ben tapasztalt stabilizációt követően ismét bővülési szakaszba lépett⁵. A korábbi lendületet (2023. július) a keresletet élénkítő és az árakat felfelé hajtó állami jelzáloghitel-támogatási programok táplálták. E programok folytatásával kapcsolatos bizonytalanság azonban sok háztartást vásárlási döntései elhalasztására késztetett, ami 2024-ben mérsékelte a tranzakciós aktivitást. Ezzel egy időben a Lengyel Nemzeti Bank korábbi szigorú monetáris politikáját a 2026. márciusi kamatcsökkentést követően 3,75%-os alapkamat váltotta fel, ami javította a megfizethetőséget és támogatta a keresletet. A finanszírozási feltételek további enyhülésével a vásárlói bizalom és a hitelezési aktivitás jelentősen erősödött: a negyedéves folyósítás 61%-kal, a 2025. első negyedévi 21,0 milliárd zlotyról 2026 első negyedévében 33,8 milliárd zlotyra nőtt. Amennyiben a

³ [Duna House Barométer](#)

⁴ [MNB Lakáspiаци jelentés](#)

⁵ [BIK](#)

kamatok változatlanok maradnak, a lakáskereslet várhatóan 2026 második félévében is megőrzi lendületét.

Az európai trendekhez hasonlóan az olasz lakóingatlanpiac 2026 első félévében folytatta a 2025-ben elért stabilizációt követő fellendülését⁶. Az Európai Központi Bank korábbi szigorítási ciklusa (kb. 2023) megemelte a finanszírozási költségeket és rontotta a jelzáloghitelek megfizethetőségét, ami gyengítette a tranzakciós volument, és különösen az első lakásvásárlókat érintette. Ezzel egy időben a korábban az építőipart és a beruházásokat ösztönző, bőkezű lakásfelújítási támogatások fokozatos kivezetése és átalakítása mérsékelte a spekulatív keresletet (e támogatások közé tartozik a 2020-as évek elején bevezetett Superbonus 110%, Ecobonus, Sismabonus és Bonus Ristrutturazioni). Ahogy a finanszírozási költségek alacsonyabb szinten stabilizálódtak, a vásárlói hangulat tovább javult, és a piaci aktivitás tovább élénkült: 2026 első negyedévében közel 180 000 lakóingatlan-értékesítés történt, 4,4%-kal több, mint 2025 első negyedévében, bár a növekedés mérsékelt maradt. Amennyiben a finanszírozási feltételek stabilak maradnak, az olasz piac jó helyzetben lép be 2026 második félévébe.

⁶ [Assoimmobiliare / OMI](#)

3. A Csoport pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása

3.1 Eredménykimutatás

<i>adatok eFt-ban</i>	2026.06.30	2025.06.30
Értékesítés nettó árbevétele	26 923 422	21 863 177
Egyéb működési bevétel	836 478	478 235
Bevételek összesen	27 759 900	22 341 412
Saját termelésű készletek állományváltozása	115 046	(87 623)
Anyagköltségek	(46 109)	(52 535)
Eladott áruk és szolgáltatások	(751 170)	(177 338)
Igénybevett szolgáltatások	(20 918 378)	(17 119 319)
Személyi jellegű ráfordítások	(1 419 506)	(1 411 879)
Értékcsökkenés és amortizáció	(321 913)	(483 981)
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	(223 980)	(247 344)
Egyéb működési ráfordítások	(542 683)	(344 463)
Működési költségek	(24 108 693)	(19 924 482)
Működési eredmény	3 651 207	2 416 930
Pénzügyi bevételek	452 804	558 170
Pénzügyi ráfordítások	(716 176)	(519 678)
Részesedés közös vezetésű vállalkozások eredményéből	(10 054)	492
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye	3 377 781	2 455 914
Jövedelemadók	(830 450)	(581 591)
Folytatódó tevékenységek adózott eredménye	2 547 331	1 874 323
Megszűnő tevékenységek		
Megszűnő tevékenység adózott eredménye	(12 374)	(26 182)
Adózott eredmény	2 534 957	1 848 141
Külföldi leányvállalatok átváltási különbözete	(1 124 679)	(368 096)
Egyéb átfogó jövedelem	(1 124 679)	(368 096)
Teljes átfogó jövedelem	1 410 278	1 480 045
Adózott eredményből		
Anyavállalat tulajdonosaira jutó rész	2 460 213	1 793 595
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész	74 744	54 546
Teljes átfogó jövedelemből		
Anyavállalat tulajdonosaira jutó rész	1 470 025	1 435 958
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész	(59 747)	44 087

Forrás: a Csoport IFRS szerinti nem-auditált Féléves Beszámolója

A DH Group konszolidált árbevétele 23%-kal emelkedve 26 923 millió Ft-ot tett ki 2026. első félévében (2025. első félév: 21 863 millió Ft). A növekedés motorja továbbra is a pénzügyi termékközvetítési üzletág volt. A Csoport működési eredménye 51%-kal nőtt, 3 651 millió Ft-ot téve ki (2025. első félév: 2 417 millió Ft).

A Csoport árbevételének szerkezetében tovább folytatódott a pénzügyi termékközvetítés arányának növekedése.

Bevétel szegmensenként	2026.06.30	2025.06.30	Változás %	Résarány %
Pénzügyi termékek közvetítése	24 217 263	19 556 097	24%	89%
Ingatlanszolgáltatások	2 053 223	2 124 876	-3%	10%
Egyéb és kiszűrések	652 936	182 204	258%	1%
Végösszeg	26 923 422	21 863 177	23%	11%

Forrás: a Csoport IFRS szerinti nem-auditált Féléves Beszámolója

A Csoport pénzügyi termékközvetítési üzletágának bevételei 24%-kal emelkedtek, és a Csoport árbevételének 90%-át tették ki 2026. első félévében. Az egyéb szegmens árbevétele 653 millió Ft-ot tett ki (2025. első félév: 182 millió Ft), amelyben meghatározó szerepet játszott a Pusztakúti (MC Panoráma24) ingatlan értékesítése. Az ingatlanszolgáltatási szegmens árbevétele 3%-kal mérséklődött, 2 053 millió Ft-ra.

A működési költségek 21%-kal emelkedtek a 2025. első félévhez képest, összesen 24 109 millió Ft-ot tettek ki (2025. első félév: 19 924 millió Ft). A növekedést elsősorban a közvetítői tevékenység árbevételével együtt mozgó jutalékköltségek okozták.

A Csoport 2026. első féléve során mínusz 263 millió Ft pénzügyi eredményt realizált (2025. első félév: plusz 38 millió Ft). A kapott kamatok 114 millió Ft-ot tettek ki (2025. első félév: 86 millió Ft), a pénzügyi ráfordítások 716 millió Ft-ra emelkedtek (2025. első félév: 520 millió Ft), amelyen belül az árfolyamvesztés 423 millió Ft volt (2025. első félév: 56 millió Ft).

A Társaság az adófizetési kötelezettség soron tartja nyilván a társasági adó és iparüzési adó fizetési kötelezettségeit. A 2026-os félévre a számított tényleges és halasztott adó együttes összege 830 millió Ft (2025. első félév: 582 millió Ft).

Összességében a Csoport adózott eredménye 2 535 millió Ft-ot tett ki (2025. első félév: 1 848 millió Ft). Az adózott eredményen belül 75 millió Ft jut a nem ellenőrző részesedésekre (2025. első félév: 55 millió Ft).

Tisztított core eredmény

A Csoport a transzparencia érdekében 2019. második negyedévtől „tisztított core” korrigált eredménykategóriákat tesz közzé, amelyben a MyCity ingatlanfejlesztő tevékenység eredménye mellett további korrekciót hajt végre a menedzsment által egyedinek vagy a Csoport folyamatos eredménytermelésének megítélése szempontjából lényegesnek tartott tételekkel.

2026. első félévében a Csoport az alábbi korrekciókat alkalmazta:

- Tárgyi eszköz értékesítés eredménye: A Csoport ingatlanértékesítései nem tartoznak a menedzsment által core tevékenységnek tekintettek közé, így az alaptevékenység könnyebb megítélése érdekében korrigálja annak eredményét.
- A Pusztakúti 12 Kft. értékesítésének eredménye.
- Akvizíciós költség: A Csoport aktív akvizíciós politikát folytat, egyszerre akár több tranzakciós célpont felvásárlásával kapcsolatban folytat tárgyalásokat. A folyamat során az átvilágítási és tárgyalási szakaszban jogi, pénzügyi és egyéb tanácsadói költségek merülnek fel a tárgyalások kimenetelétől függetlenül. A potenciális felvásárlásokhoz kapcsolódó tanácsadói díjak a menedzsment véleménye szerint one-off tételek.

Adatok ezer Ft-ban	2026.01.01- 2026.06.30	2025.01.01- 2025.06.30	Változás %
EBITDA	4 197 100	3 148 255	33,3%
(-) MyCity EBITDA	3 778	202 161	-98,1%
Core EBITDA	4 193 322	2 946 094	42,3%
(-) Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	47 371	53 666	-11,7%
(-) Pusztakúti értékesítés eredménye	213 952	0	-
(-) Akvizíciós költség	-9 406	-40 553	-76,8%
Core-t érintő korrekciók összesen	-251 917	-13 113	1821,1%
Tisztított core EBITDA	3 941 405	2 932 981	34,4%

A Csoport tisztított core EBITDA-ja 34%-kal növekedve 3 941 millió Ft-ot tett ki 2026. félévben (2025. első félév: 2 933 millió Ft). A növekedés meghatározó részben továbbra is az olasz tevékenységhez köthető, amely 2 206 millió Ft-tal járult hozzá a Csoport EBITDA-jához (2025. első félév: 1 872 millió Ft).

A MyCity üzletág EBITDA-ja 4 millió Ft volt 2026. első félévben (2025. első félév: 202 millió Ft).

Szegmensek eredménykimutatása

A Csoport a 2016-os tőzsdei bevezetés óta változatlan szegmensbontásban riportált. A Csoport fejlődése meghaladta a franchise ingatlanközvetítés örökségét és lakossági pénzügyi közvetítői és ingatlanszolgáltató vállalattá alakult át. Bevételeinek és nyereségének 80%-át a pénzügyi közvetítői szegmens (hitel- és biztosításközvetítés) termelte 2024-ben. 2025. évtől kezdődően az igazgatóság átszervezte a szegmensek szerinti bontást, hogy az megfeleljen a jelenlegi működési modellnek és a szegmensek Csoporton belüli szerepének:

- Az ingatlanközvetítő franchise, a saját irodák és a kiegészítő szolgáltatások szegmensek összevonásra kerülnek az ingatlanszolgáltatásokszegmensbe, amely 2024-ben a bevételek és az EBITDA 10%-át tette ki.
- A befektetések és a holdingtevékenységek az Egyéb szegmensben kerülnek riportálásra a jövőben.
- Továbbá, a Csoport nem folytatja az irodaszámok negyedéves publikálását, mivel megítélése szerint nem áll közvetlen kapcsolatban a Csoport teljesítményével.

A szegmensek kialakításánál a következő tényezők kerültek figyelembevételre:

- Fő tevékenységi területek: A Csoport üzleti modellje több szolgáltatási üzletágat, befektetési tevékenységet, valamint központi operációt foglal magában.
- Vezetői beszámolási struktúra: A szegmensek kialakítása összhangban van azzal, ahogyan a felsővezetés elemzi a teljesítményt és alokálja az erőforrásokat.

A szegmensek meghatározása a termék- és szolgáltatásbeli különbségeken, valamint a vezetői döntéshozatal logikáján alapul, biztosítva a pénzügyi kimutatások megbízható és releváns bemutatását.

A DH Group tevékenységei mentén három szegmenst lehet elkülöníteni:

- 1) Az ingatlanszolgáltatások szegmens a Duna House és Metrohouse márkanevek alatt működő franchise rendszerek működtetését, saját iroda üzemeltetést (Cégcsoport által üzemeltetett ingatlanközvetítő irodák), valamint kapcsolódó szolgáltatásokat (lakóingatlankezelés, energiatanúsítvány, értékbecslés, alapkezelés) végzi. A Csoport Magyarország és Lengyelország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata.
- 2) A pénzügyi termékek közvetítése szegmens a Cégcsoport hitelintézetekkel és biztosítótársaságokkal kötött többes ügynöki szerződéseinek értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára Credipass márkanev alatt Olaszországban, Magyarországon és Lengyelországban egyaránt.
- 3) A kimutatásban a szegmensen belüli tranzakciók konszolidálásra kerültek. Az „Egyéb” oszlop tartalmazza a központi szolgáltatásokat, holdingtevékenység hatását, a szegmensek közötti forgalmak kiszűrését, valamint a Csoport befektetési tevékenységének eredményét.

A Csoport mérleget és eredménykimutatást készít az üzleti szegmensekre. A Csoport finanszírozását (beleértve a pénzügyi ráfordításokat, pénzügyi bevételeket) és a nyereségadót is a Csoportra vonatkozóan összevontan kezeli és nem osztja fel a működési szegmensekre. Ebből kifolyólag a szegmensek eredménykimutatása Üzemi eredmény szintig értelmezhető.

A működési szegmensek közötti transzferárak a harmadik felekkel folytatott tranzakciókhoz hasonlóan, a szokásos piaci feltételek alapján történnek.

2026.01.01- 2026.06.30.

millió HUF	Ingatlanszolgáltatások	Pénzügyi termékek közvetítése	Egyéb és kiszűrések	Konszolidált összesen
Értékesítés nettó árbevétele	2 053	24 217	653	26 923
Közvetlen költségek	598	18 410	483	19 491
Bruttó fedezet	1 455	5 807	170	7 432
Közvetett működési költségek	1 222	2 101	-88	3 235
EBITDA	233	3 706	258	4 197
Értékcsökkenés és értékvesztés	124	283	139	546
EBIT	109	3 423	119	3 651

Fedezeti hányad	71%	24%	26%	28%
EBITDA margin	11%	15%	40%	16%
EBIT margin	5%	14%	18%	14%

2025.01.01- 2025.06.30.

millió HUF	Ingatlanszolgáltatások	Pénzügyi termékek közvetítése	Egyéb és kiszűrések	Konszolidált összesen
Értékesítés nettó árbevétele	2 125	19 556	182	21 863
Közvetlen költségek	475	14 714	-54	15 135
Bruttó fedezet	1 650	4 842	237	6 728
Közvetett működési költségek	1 271	2 256	53	3 580
EBITDA	379	2 586	184	3 148
Értékcsökkenés és értékvesztés	272	324	135	731
EBIT	107	2 262	49	2 417

Fedezeti hányad	78%	25%	130%	31%
EBITDA margin	18%	13%	101%	14%
EBIT margin	5%	12%	27%	11%

Forrás: a Csoport IFRS szerinti nem-auditált Féléves Beszámolója

Az ingatlanszolgáltatások szegmens árbevétele 3%-kal csökkent a stagnáló magyar piac következtében, ahol éves szinten 1,9%-kal nőtt a hálózati jutalékbevétele. A volumenében kisebb lengyel tevékenység 3%-os növekedést ért el. A közvetett működési költségek 4%-os csökkenése ellenére a közvetlen költségek emelkedése miatt a szegmens EBITDA-ja 379 millió Ft-ról 233 millió Ft-ra, EBITDA-marzsa 18%-ról 11%-ra csökkent az előző évhez képest.

A pénzügyi termékközvetítés bevételei 24%-kal emelkedtek 2026. első félévében. A szegmens EBITDA-marzsa 13%-ról 15%-ra javult, a nominális EBITDA 43%-kal, 3 706 millió Ft-ra növekedett (2025. első félév: 2 586 millió Ft).

Az Egyéb szegmens árbevétele 653 millió Ft-ot tett ki 2026. első félévében (2025. első félév: 182 millió Ft). A növekedés döntően a Pusztakúti (MC Panoráma24) ingatlanértékesítéshez kötődik; a MyCity ingatlanfejlesztési üzletágon belül a Forest Hill projekt lakásainak átadása 2025 folyamán lezárult.

A Csoport konszolidált EBITDA-ja az összehasonlítható időszak 3 148 millió Ft-járól a félév végére 4 197 millió Ft-ra emelkedett.

Az alábbi táblázatban a DH Group egyes országokban realizált árbevétele és EBITDA-ja kerül bemutatásra:

Adatok ezer Ft-ban

	2026.01.01- 2026.06.30	2025.01.01- 2025.06.30
Értékesítés nettó árbevétele		
Magyarország	4 964 588	3 421 789
Olaszország	14 648 954	12 454 588
Lengyelország	7 309 880	5 900 841
Csehország	0	85 959
Értékesítés nettó árbevétele összesen	26 923 422	21 863 177
EBITDA		
Magyarország	1 439 772	996 217
Olaszország	2 206 397	1 871 963
Lengyelország	550 931	269 208
Csehország	0	10 867
EBITDA összesen	4 197 100	3 148 255
Működési eredmény		
Magyarország	1 315 262	735 784
Olaszország	1 894 444	1 541 516
Lengyelország	441 501	140 802
Csehország	0	(1 172)
Működési eredmény összesen	3 651 207	2 416 930

Forrás: a Csoport IFRS szerinti nem-auditált Féléves Beszámolója

A Hgroup S.p.A. 2022. évi felvásárlásával átalakult a Cégcsoport földrajzi összetétele: az árbevétel 54%-a és az EBITDA 53%-a Olaszországból származott 2026. első félévben. Az árbevétel 23%-os növekedése mellett az EBITDA 33%-kal növekedett 2025. első félévhez képest.

Magyarországon az árbevétel 45%-kal emelkedett, az EBITDA pedig 45%-kal nőtt a 2025. első félévhez képest. Lengyelországban az árbevétel 24%-kal, az EBITDA 105%-kal emelkedett.

A Cégcsoport lengyel leányvállalatainak árbevétele év/év alapon 24%-kal emelkedett, EBITDA-ja 551 millió Ft-ot, működési eredménye 442 millió Ft-ot tett ki.

3.2 Eszközök

adatok e Ft-ban

ESZKÖZÖK	2026.06.30	2025.12.31
Éven túli eszközök		
Immateriális eszközök	4 602 786	5 048 667
Eszközhasználati jog	1 606 958	1 816 418
Ingatlanok	1 372 087	1 452 244
Gépek és berendezések	318 525	265 958
Goodwill	6 407 927	5 373 474
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	595 092	467 167
Pénzügyi eszközök	100 010	103 659
Halasztott adókövetelések	1 030 243	1 125 793
Éven túli eszközök összesen	16 033 628	15 653 380
Forgóeszközök		
Készletek	301 891	1 047 176
Vevőkövetelések	4 780 949	5 148 448
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	559 821	1 176 388
Egyéb követelések	2 359 765	1 600 922
Tényleges jövedelemadó követelések	1 224 704	1 255 547
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	6 204 107	9 480 245
Elkülönített pénzeszközök	94 957	101 876
Aktív időbeli elhatárolások	1 647 496	1 323 566
Értékesítésre tartott eszközök	700 729	1 241 279
Forgóeszközök összesen	17 874 419	22 375 447
Eszközök összesen	33 908 047	38 028 827

Forrás: a Csoport IFRS szerinti nem-auditált Féléves Beszámolója

A mérlegfőösszeg 2025. december 31-hez képest 2026. június 30-ig 10,8%-kal csökkent, amelyet elsősorban a pénz- és pénzeszköz-egyenértékesek állományának jelentős – 34,6%-os – csökkenése magyaráz, továbbá a készletek (–71,2%), a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések (–52,4%) és az értékesítésre tartott eszközök (–43,5%) csökkenése is hozzájárult a változáshoz, amit részben ellensúlyozott a goodwill (+19,3%) és az egyéb követelések (+47,4%) növekedése.

3.3 Források

adatok eFt-ban

FORRÁSOK	2026.06.30	2025.12.31
Saját tőke		
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Visszavásárolt saját részvény	(134 536)	(183 301)
Tőketartalék	1 652 319	1 637 357
Átváltási tartalék	(848 556)	141 632
Eredménytartalék	3 071 546	2 884 114
Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke összesen	3 912 762	4 651 791
Nem ellenőrző részesedések	371 636	431 383
Saját tőke összesen:	4 284 398	5 083 174
 Hosszú lejáratú kötelezettségek		
Hosszú lejáratú hitelek	377 902	451 620
Céltartalékok várható kötelezettségekre	93 164	99 894
Halasztott adó kötelezettségek	1 142 880	1 260 282
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	2 592 541	4 896 891
Tartozások kötvénykibocsátásból	11 610 456	11 661 549
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	1 449 916	1 610 021
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	17 266 859	19 980 257
 Rövid lejáratú kötelezettségek		
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	1 396 912	1 402 868
Szállítói kötelezettségek	5 253 964	5 860 594
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	193 939	534 689
Egyéb kötelezettségek	2 702 491	1 380 166
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	367 801	423 925
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	705 983	1 547 293
Passzív időbeli elhatárolások	1 283 524	1 036 316
Értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	452 176	779 545
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	12 356 790	12 965 396
 Kötelezettségek és saját tőke összesen	33 908 047	38 028 827

Forrás: a Csoport IFRS szerinti nem-auditált Féléves Beszámolója

A Társaság alaptőkéje 171.989 eFt, amely 34.387.870 db, egyenként 5 Ft névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrészvényből, valamint 1.000 db egyenként 50 Ft névértékű osztalékelsőbbbségi jogot biztosító dolgozói részvényből áll.

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendel el, az

osztalékelsőbbséget biztosító dolgozói részvények az ugyanazon év tekintetében, az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredmény (korrigálva a befektetési célú ingatlanok értékelésének és a konszolidációba tőkemódszerrel bevont részesedések átértékelésének hatásával) 6%-ának megfelelő összeg erejéig a törzsrészvényeket megelőzően jogosítanak osztalékra.

A dolgozói részvényekhez kizárólag az előzőek szerinti osztalékjogosultság kapcsolódik. Ennek megfelelően a dolgozói részvények nem jogosítanak osztalékra a fenti összeg fölött, továbbá a dolgozói részvények akkor sem jogosítanak osztalékra, amennyiben az adott pénzügyi év tekintetében az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámoló szerinti korrigált adózás utáni eredmény negatív.

A dolgozói részvényekhez fűződő osztalékelsőbbségi jog nem kumulatív és az osztalék kifizetésének időpontjáról az Igazgatóság dönt.

Az elsőbbségi részvényekhez kapcsolódó maximálisan fizetendő osztalék az EPS számításánál figyelembevételre került.

A Csoport mérlegének forrásoldala 2026. első félévében csökkent: a saját tőke 2025. december 31-hez képest – 5 083 millió Ft-ról 4 284 millió Ft-ra – csökkent, amelyet alapvetően az átváltási tartalék 990 millió Ft-os csökkenése okozott, amit részben ellensúlyozott az eredménytartalék 187 millió Ft-os növekedése, míg a kötelezettségek szerkezetében a hosszú lejáratú kötelezettségek 19 980 millió Ft-ról 17 267 millió Ft-ra történő csökkenése – elsősorban az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek 2 304 millió Ft-os csökkenése – volt meghatározó, a rövid lejáratú kötelezettségek pedig kismértékben, 12 965 millió Ft-ról 12 357 millió Ft-ra csökkentek.

3.4 Konszolidált Cash Flow kimutatás

	2026.06.30	2025.06.30
Működési tevékenységből származó cash flow		
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye	3 377 780	2 455 914
Megszűnő tevékenységek adózás előtti eredménye	(12 374)	(26 182)
Adózás előtti eredmény	3 365 407	2 429 732
<i>Az adózás előtti eredménynek a nettó cash flow-val való egyeztetésére szolgáló kiigazítások:</i>		
Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint a használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése és értékvesztése	560 527	583 086
Az immateriális javak amortizációja és értékvesztése, valamint a goodwill értékvesztése	(14 635)	148 239
Résztvényalapú kifizetések ráfordításai	18 956	71 277
Nettó árfolyamkülönbözet	(473 505)	43 219
Függő kifizetések valós értékének kiigazítása	0	(278 545)
Pénzügyi bevételek	(452 804)	(279 625)
Pénzügyi költségek	716 176	519 678
Részesedés társult vállalkozás és közös vállalkozás nyereségéből	10 054	(492)
Céltartalékok, nyugdíjak és állami támogatások mozgása	6 730	1 699
Működő tőke változásai		
A vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	(916 855)	(965 446)
Készletek és visszaszolgáltatási joggal rendelkező eszközök csökkenése	275 999	354 162
Értékesítési célú eszközök értékesítése /(vásárlása)	677 722	(109 796)
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése	(626 261)	579 200
	3 147 510	3 096 388
Kapott kamatok	53 622	90 892
Kifizetett kamatok	(313 787)	(349 354)
Fizetett jövedelemadó	(454 056)	(303 669)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	2 433 289	2 534 256
Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Ingatlanok, gépek és berendezések értékesítéséből származó bevételek	(47)	200 853
Ingatlanok, gépek és berendezések beszerzése	0	(450 291)
Pénzügyi eszközök vásárlása	3 649	(6 035)
Közös vezetésű vállalatnál kapott osztalék	0	(2 350)
Fejlesztési kiadások	(114 247)	(79 512)
Leányvállalat akvizíciója, a megszerzett készpénzzel csökkentve	(1 761 764)	0
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(1 872 410)	(337 335)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Saját részvények vásárlása	(48 765)	(20 968)
Halasztott vételár fizetése	(2 211 635)	(920 672)
Lízingkötelezettségek törlesztésének kifizetése	(270 057)	(247 299)
Hitelfelvételből származó bevétel	0	0
Hitelek visszafizetése	(79 674)	(46 215)
Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	(1 328 132)	(80 778)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	(3 938 263)	(1 315 932)
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása	(3 377 384)	880 989
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején	9 519 782	5 656 169
Árfolyam átváltási különbözetek pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken	61 706	159 556
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén	6 204 104	6 696 714

Forrás: a Csoport IFRS szerinti nem-auditált Féléves Beszámolója

A Csoport működési cash flowja 3 365 millió Ft adózás előtti eredmény mellett 2 433 millió Ft-ot tett ki 2026. első félévben (2025. első félév: 2 534 millió Ft). Az értékesítési célú eszközök 678 millió Ft-tal

növelték a működési cash flow-t, míg a fizetett jövedelemadó 454 millió Ft-ot vont el (2025. első félév: 304 millió Ft).

A Cégcsoport tárgyi eszköz értékesítéséből 2026. első félévében érdemi bevételre nem tett szert (2025. első félév: 201 millió Ft), és nem kapott osztalékot közös vezetésű vállalattól (2025. első félév: mínusz 2 millió Ft). Fejlesztési kiadásai 114 millió Ft-ot tettek ki (2025. első félév: 80 millió Ft).

Ingatlanok, gépek és berendezések beszerzésére 2026. első félévében nem került sor (2025. első félév: 450 millió Ft, amelyből az új központi irodaház berendezésével kapcsolatban 176 millió Ft gép és berendezés, a felújítással kapcsolatban pedig 274 millió Ft kivitelezési költség került aktiválásra ingatlanok között).

A Hgroup S.p.A. felvásárláshoz kapcsolódóan 2 212 millió Ft halasztott vételárat fizetett meg a Csoport (2025. első félév: 921 millió Ft).

Fizetett kamatok 314 millió Ft-ot tettek ki (2025. első félév: 349 millió Ft), kapott kamatok összege 54 millió Ft volt 2026. első félévben (2025. első félév: 91 millió Ft).

A Csoport összesen 1 328 millió Ft osztalékot fizetett ki részvényeseinek 2026. első félévében (2025. első félév: 81 millió Ft).

A készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege 2025. első félév végi 6 697 millió forintról 6 204 millió Ft-ra mérséklődött. Ezen összegben felül további 94 957 ezer forint felhasználása a következő korlátozásokkal lehetséges:

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
Konszolidációba bevont társaság	Bankszámlaegyenleg	
Akadémia Plusz 2.0 letét	500 eFt	A felnőttképzési tevékenység folytatásához vagyoni biztosítékkal kell rendelkezni az intézménynek.
HGROUP bankgarancia	94 457 eFt	A Hgroup fennálló hiteltartozásai fedezésére szolgáló vagyoni biztosíték.
Összesen:	94 957 eFt	

A Csoport a magyarországi és olaszországi operatív működéshez köthető bankszámlákat ún. cash-pool rendszerben működteti, ami automatizált módon megvalósuló belső csoportfinanszírozást tesz lehetővé. A cash-pool rendszer mögött, a napi működés szempontjából megfelelő összegű általános folyószámlahitelkeret áll rendelkezésre bármely átmeneti többletfinanszírozási igény kielégítésére. A cash pool hitelkeret Magyarországon 100 millió Ft, Olaszországban 1,56 millió EUR.

3.5 Konszolidált saját tőke változásaira vonatkozó kimutatás

	<i>Melléklet</i>	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Eredménytartalék	Átváltási tartalék	Anyavállalat tulajdonosairól jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
Egyenleg 2024. december 31-én		171 989	(214 249)	1 601 233	38 075	989 240	2 586 288	388 490	2 974 778
Adózott eredmény					1 793 595		1 793 595	54 546	1 848 141
Egyéb átfogó jövedelem	43					(357 638)	(357 638)	(10 459)	(368 097)
Teljes átfogó jövedelem					1 793 595	(357 638)	1 435 957	44 087	1 480 045
Akvízió	2.4.2						0	(9 426)	(9 426)
Osztalék	18				(875 401)		(875 401)		(875 401)
Saját részvény vásárlás	19		17 681				17 681		17 681
MRP és vezetői részvényprogram	19			23 442			23 442		23 442
Egyenleg 2025. június 30-án		171 989	(196 568)	1 624 675	956 269	631 602	3 187 967	423 151	3 611 118
Adózott eredmény					2 444 247		2 444 247	126 506	2 570 753
Egyéb átfogó jövedelem						(489 970)	(489 970)	(118 274)	(608 244)
Teljes átfogó jövedelem					2 444 247	(489 970)	1 954 277	8 232	1 962 509
Akvízió					(516 402)		(516 402)		(516 402)
Saját részvény vásárlás			13 267				13 267		13 267
MRP és vezetői részvényprogram				12 682			12 682		12 682
Egyenleg 2025. december 31-én		171 989	(183 301)	1 637 357	2 884 114	141 632	4 651 791	431 383	5 083 174
Adózott eredmény					2 460 213		2 460 213	74 744	2 534 957
Egyéb átfogó jövedelem						(990 188)	(990 188)	(134 491)	(1 124 679)
Teljes átfogó jövedelem					2 460 213	(990 188)	1 470 025	(59 747)	1 410 278
Akvízió							0		0
Osztalék					(2 272 781)		(2 272 781)		(2 272 781)
Saját részvény vásárlás			48 765				48 765		48 765
MRP és vezetői részvényprogram				14 962			14 962		14 962
Egyenleg 2026. június 30-án		171 989	(134 536)	1 652 319	3 071 546	(848 556)	3 912 762	371 636	4 284 398

Forrás: a Csoport IFRS szerinti nem-auditált Féléves Beszámolója

4. A Csoport 2026. évre vonatkozó tervei

4.1 A Csoport Igazgatósága 2026. évre vonatkozó vezetőségi előrejelzést tett közzé 2026. február 26-án:

	EBITDA sáv, mFt		Adózott eredmény sáv, mFt	
Olaszország	4 904	5 420	3 107	3 434
Magyarország	1 884	2 083	1 062	1 174
Lengyelország	733	811	361	399
Tisztított core 2026	7 521	8 313	4 531	5 008
Tisztított core 2025	7 573		4 477	

	Free cash flow
Ingatlanportfólió értékesítése	1,9 milliárd Ft 2026 során

A Csoport 1,9 milliárd forintos cash flow-t vár a teljes ingatlanportfólió értékesítéséből 2026. évben

A Csoport a befektetési célú ingatlanok és a korábban központi irodaként használt ingatlan értékesítéséből összesen 1,9 milliárd Ft cash flow-t és 0,6 milliárd Ft nem-core nyereséget vár 2026. folyamán.

2026. első félévében a Csoport 5 lakást értékesített 557 millió forint könyv szerinti értéken, 604 millió forint eladási áron.

Az Igazgatóság az extra cash flow-t az 5 éves növekedési stratégiájának és tárgyalás alatt lévő potenciális felvásárlások finanszírozására kívánja felhasználni.

A DH Group jelenleg 34%-os tulajdonrészrel rendelkezik a spanyolországi DonPiso csoportban. Várhatóan a többségi üzletrészek 2029. év eleji megvásárlásától kezdődően kerül konszolidálásra, így a DH Group 2026. évi előrejelzésében nem szerepel.

Az eredeti, 2026. február 26-án közzétett vezetőségi előrejelzés kizárólag a menedzsment organikus tervei alapján készült, tárgyalás alatt lévő akvizíciók hatásait nem tartalmazta. A Csoport stratégiájának meghatározó pillérét alkotják a felvásárlások: az egy éve készült tervben a 2029-re célzott 33 millió EUR EBITDA 33%-át, 11 millió EUR-t 2025. évtől végrehajtott akvizíciókból, 22 millió EUR EBITDA-t pedig organikusan tervezte elérni a Csoport. Bár egyelőre erősebb a tervezettnél az organikus növekedési ütem, továbbra is akvizíciókkal együtt teljesíthető a kitűzött cél.

A stratégiai tervében 2026-ra 21,4 millió EUR (8,3 milliárd Ft) EBITDA és 13,3 millió EUR (5,1 milliárd Ft) adózott eredmény elérését tűzte ki a DH Group, amit folyamatban lévő akvizíciós tárgyalások sikerében bízva reális célnak tart a menedzsment.

- Olaszország: 2026-ban az olasz piacon továbbra is kedvező kilátásokkal számolunk: bár jelentős hitelpiaci növekedés a stabilizálódott kamatszintek mellett nem várható, a közvetítői szektor térnyerése tovább folytatódik. A Professionecasa együttműködés sikeres integrációja után 2026-ban cél működési hatékonyság javítása és a piaci részesedés további növelése.
- Magyarország: A 2025. végén tapasztalt kiemelkedően erős negyedik negyedéves keresleti hullám után az Otthon Start Program 2026-ban lassabb, de továbbra is stabil ütemben támogatja a hitelpiacot. A program fennmaradó pozitív hatása, valamint az alacsonyabb kamatkörnyezet és a normalizálódó ingatlanpiaci aktivitás együttesen biztosítják, hogy a magyar hitelpiac továbbra is a Csoport növekedésének egyik kulcspillére maradjon.
- Lengyelország: 2026-ban a lengyel piacon a stabilizálódó kereslet mellett a Primse.com újpépítési értékesítési platform 2025. végi - 2026. eleji teljesítménye érezhetően javult, és növekedési pályára állt, ami érdemben erősíti a Csoport pozícióját. A kamatkörnyezet fokozatos enyhülése továbbra is támogatja a hitelpiaci aktivitást, és a Primse üzleti lendülete hozzájárul a piaci részesedés és a közvetítési bevételek bővüléséhez.

4.2 Frissített előrejelzés közzététele 2026. augusztus 25-én

A 2026. első félévi teljesítmény a vártnál kedvezőbben alakult, ezért a menedzsment 2026. augusztus 25-én a teljes évre vonatkozó előrejelzését megemelte: **a tisztított core EBITDA sávot a korábbi 7,5–8,3 milliárd forintról 8,3–9,1 milliárd forintra, a tisztított core adózott eredmény sávot pedig 4,5–5,0 milliárd forintról 5,1–5,6 milliárd forintra.** A frissített előrejelzés már tartalmazza a 2026. június 30-án lezárt Fincontatto CQS-üzletág felvásárlásának második félévi hozzájárulását is.

5. Környezetvédelem, társadalmi szerepvállalás, foglalkoztatáspolitikai, sokszínűségi politika

A Társaság a keletkező hulladék anyagok egy részét újrahasznosítja, a csomagolóanyagokat pedig szelektíven gyűjti. A tevékenység jellegéből adódóan a Társaság nem termel, és nem tárol veszélyes hulladékot.

Társaságunk foglalkoztatáspolitikája és országok közötti egységesítése folyamatos fejlesztés alatt áll. Az átlagos statisztikai létszám összehasonlító időszakhoz képesti 199-ről 192 főre mérséklődött. A Csoport olaszországi leányvállalataiban 2025-re 59 főre bővült a létszám. Lengyelországban 4,37 fővel csökkent a statisztikai létszám. A magyar munkavállalók kimutatott statisztikai létszáma 11,5 fővel csökkent egyes támogató területek technikai átszervezése következtében, ugyanakkor ez nem járt a teljes munkaidő egyenérték mutató csökkenésével. A Társaság hangsúlyt fektet a munkakörök munkavállalók képessége és képzettsége alapján történő diverzifikált betöltésére.

6. Az alaptőkére és saját tőkére vonatkozó információk

A Társaság alaptőkéjének felemelése

A Társaság közgyűlése 2016. szeptember 16-án a Társaság részvényeinek októberi nyilvános kibocsátásával összefüggésben legfeljebb másfél milliárd összegű alaptőkeemelésre hatalmazta fel az igazgatóságot. A cégbíróság a Társaság részvényeinek nyilvános kibocsátását követően kérvényezett, mindösszesen 18.939.350,- Ft összegű alaptőkeemelés bejegyzését 2016. december 10-i végzésében eljárási hibára hivatkozva elutasította.

A Társaság részvényesei a 2017. január 5-én megtartott rendkívüli közgyűlés során tartalmilag azonos, ismételt határozatot hoztak az alaptőkeemelésről. A cégbíróság az alaptőkeemelést 2017. február 1. napján kelt, Cg. 01-10-048384/50 számú végzésével a cégnyilvántartásba bejegyezte.

Az alaptőkeemelés során kibocsátott új részvények keletkeztetésére 2017. március 28-án került sor.

A DH Group Nyrt. 2020. során részvényfelaprózást hajtott végre. 2020. augusztus 5-tel, mint értéknappal a 3.438.787 darab, egyenként 50 forint névértékű, dematerializált névre szóló törzsrészvény 34.387.870 darab, egyenként 5 forint névértékű, dematerializált törzsrészvénné alakult. Az átalakítás következtében 1 darab 50 forint névértékű törzsrészvény helyébe 10 darab, egyenként 5 forint névértékű törzsrészvény lépett.

A Társaság alaptőkéjének összetétele 2026. június 30-án

Részvényfajta	Részvény-osztály	Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	ebből: saját részvény	Névérték darabonként	Össznévérték
törzsrészvény	-	„A”	34 387 870 db	150 823 db	5 Ft	171 939 350 Ft
dolgozói részvény	osztalékelsőbbiséget biztosító	„B”	1 000 db	0 db	50 Ft	50 000 Ft
Alaptőke nagysága:						171 989 350 Ft

A részvényekhez kapcsolódó szavazatok száma:

Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	Szavazatok száma részvényenként	Összes szavazat	ebből: saját részvényre jut	Saját részvények száma
„A”	34 387 870 db	5	171 939 350 db	754 115 db	150 823 db
„B”	1 000 db	50	50 000 db	0 db	0 db
Összesen	34 388 870 db	-	171 989 350 db	754 115 db	150 823 db

7. Azon befektetők bemutatása, amelyek jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkeznek a Társaság saját tőkéjében (ideértve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is)

Az alábbi táblázatban a foglaljuk össze a Társaság alaptőkéjére vonatkozó jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkező részvényeseket, figyelembe véve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is

Részvényes neve	Birtokában lévő részvények (db)	Alaptőkéből való részesedés (%)
Dymschiz Gay	13 475 738	39,18%
Dymschiz Doron	13 475 589	39,18%
Alaptőke összesen	34 388 870	100,00%

8. Részvények átruházását érintő korlátozások ismertetése

Törzsrészvények elidegenítését érintő korlátozások

Részvényes neve		Máté Ferenc	Összesen
Tulajdonában álló törzsrészvények száma 2026. június 30-án (db)		368 591	368 591
Áll-e fenn elidegenítési korlátozás?		igen	
Elidegenítési korlátozás	Időszak kezdete	Időszak vége	
	2025.11.12	2026.11.11	30 000
			30 000

Osztalékelsőbbiséget biztosító dolgozói részvényeket érintő elidegenítési korlátozások bemutatása

Részvényes neve	Dymschiz Gay	Máté Ferenc	Schilling Dániel	Fülöp Krisztián	Varga Anikó	dr Szabadházy András	Matocza Szabina	Összesen
Tulajdonában álló osztalékelsőbbiségi jogot biztosító dolgozói részvények száma (db)	458	225	138	71	57	33	18	1 000

Minden Osztalékelsőbbiséget biztosító dolgozói részvénnel szemben határozatlan idejű elidegenítési korlátozás áll fenn*

**A részvényes a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. („Ptk.”) 6:221. §-ának megfelelően elővásárlási jogot és a 6:224. §-ának megfelelően visszavásárlási jogot biztosít Dymschiz Gay-nek vagy Dymschiz Doron-nak határozatlan időtartamra*

9. Egyéb, irányítási jogokkal és vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kérdések

Igazgatóság

Az Igazgatóság hatáskörébe tartozik minden olyan, a Társaság irányításával és üzletmenetével kapcsolatos kérdés, amely az Alapszabály, vagy jogszabály rendelkezése folytán nem tartozik a Közgyűlés vagy más társasági szervek kizárólagos hatáskörébe. Az Igazgatóság az üzleti év végén jelentést készít a Közgyűlésre a részvényesek számára, negyedévente pedig a Felügyelőbizottságnak a Társaság gazdálkodásáról, a Társaság vagyonáról, a Társaság pénzügyi helyzetéről és a Társaság üzletpolitikájáról.

A Társaság Igazgatóságának tagjai 2026. június 30-án:

- Dymschiz Gay (elnök),
- Dymschiz Doron,
- Máté Ferenc (nem-operatív),
- Dr. Nagy Jenő (nem-operatív),
- Schilling Dániel.

Felügyelőbizottság

A Felügyelőbizottság köteles a Közgyűlés elé kerülő előterjesztéseket megvizsgálni, és ezekkel kapcsolatos álláspontját a Közgyűlésen ismertetni. A számviteli törvény szerinti beszámolókról és az adózott eredmény felhasználásáról a Közgyűlés csak a Felügyelőbizottság írásbeli jelentésének birtokában határozhat. Közvetlenül a Felügyelőbizottság tesz javaslatot a Közgyűlésnek az Állandó Könyvvizsgáló megválasztása, díjazása és visszahívása vonatkozásában.

A Társaság Alapszabályának megfelelően a Felügyelőbizottság három független tagból áll. A Felügyelőbizottság tagjait a Közgyűlés választja meg egy éves időtartamra, amennyiben a Közgyűlés nem rendelkezik eltérően. A Felügyelőbizottság ülése akkor határozatképes, ha azon a tagok kétharmada, de legalább három tag jelen van.

A Társaság Felügyelő Bizottságának tagjai 2026. június 30-án:

- Redling Károly (elnök),
- Martin-Hajdu György,
- Nagy Kálmán.

Audit Bizottság

Az Audit Bizottság tagjai a Felügyelőbizottság független tagjai közül – a felügyelőbizottsági tagsággal megegyező időtartamra – a Közgyűlés által kerülnek megválasztásra.

A Társaság Audit Bizottságának tagjai 2026. június 30-án:

- Redling Károly (elnök),
- Martin-Hajdu György,
- Nagy Kálmán.

Az igazgatóság és felügyelő bizottság tagjainak a társaság értékpapírjaiban fennálló közvetett részesedése 2026. június 30-án:

<i>darab</i>	"A" Törzsrészesvények	"B" Dolgozói részesvények
<i>Igazgatósági tagok</i>		
Dymschiz Gay	13 475 293	458
Dymschiz Doron	13 475 589	–
Máté Ferenc	368 591	225
Schilling Dániel	114 592	138
dr. Nagy Jenő	–	–
Igazgatósági tagok összesen	27 434 065	821
<i>Felügyelőbizottsági tagok</i>		
Redling Károly	0	0
Martin-Hajdu György	0	0
Nagy Kálmán	0	0
Felügyelőbizottsági tagok összesen	0	0

Egyéb nyilatkozatok

Nyilatkozunk, hogy a következő kérdések tekintetében az üzleti jelentés egyéb pontjaiban közzétetteken kívül Társaságunknak nincs jelentenivalója:

Különleges irányítási jogokat megtestesítő kibocsátott részesedések birtokosai és e jogok bemutatása
Bármely munkavállalói részvényesi rendszer által előírt irányítási mechanizmus, amelyben az irányítási jogokat nem közvetlenül a munkavállalók gyakorolják.
A szavazati jogok bármely korlátozását (különösen a meghatározott részesedéshez vagy szavazatszámhoz kapcsolódó szavazati jog korlátozást, szavazati jogok gyakorlására vonatkozó határidőket, valamint azon rendszereket, amelyek által a részesedésekhez fűződő pénzügyi előnyök – a Társaság együttműködésével – elkülönülnek a kibocsátott részesedések birtoklásától)

• A vezető tisztségviselők kinevezésére és elmozdítására, valamint az alapszabály módosítására vonatkozó szabályok
• A vezető tisztségviselők hatásköre, különösen a részvénykibocsátásra és -visszavásárlásra vonatkozó jogkörük
• A Társaság részvételével kötött bármely lényeges megállapodást, amely egy nyilvános vételi ajánlatot követően a vállalkozó irányításában bekövetkezett változás miatt lép hatályba, módosul vagy szűnik meg, valamint ezen események hatásait, kivéve, ha ezen információk nyilvánosságra hozatala súlyosan sértené a vállalkozó méltányos üzleti érdekeit, feltéve, hogy más jogszabály alapján sem kell nyilvánosságra hoznia azokat
• Bármely, a Társaság és vezető tisztségviselője, illetve munkavállalója között létrejött megállapodás, amely kártalanítást ír elő arra az esetre, ha a vezető tisztségviselő lemond, vagy a munkavállaló felmond, ha a vezető tisztségviselő vagy a munkavállaló jogviszonyát jogellenesen megszüntetik, vagy a jogviszony nyilvános vételi ajánlat miatt szűnik meg.

10. Kockázatkezelés

A Csoport pénzügyi eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, értékpapírok, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat. A Csoport pénzügyi kötelezettségei közé tartoznak a hitelek és kölcsönök, szállítói és egyéb kötelezettségek, kivéve az adókat és pénzügyi kötelezettségek valós értéken történő átértékeléséből származó nyereséget vagy veszteséget.

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

Ez a fejezet bemutatja a Csoport fenti kockázatait, a Csoport célkitűzéseit, politikáit, folyamatok mérését és kockázat kezelését, valamint a Csoport tőkemenedzsmentjét. Az Igazgatóság általános felelősséget visel a Csoport létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén. A Társaság működésével kapcsolatos ellenőrzési feladatokat Felügyelő Bizottság és az Audit Bizottság látja el.

A Csoport kockázat menedzsment politikájának célja, hogy kiszűrje és kivizsgálja azokat a kockázatokat, amelyekkel szembesül a Csoport, valamint hogy beállítsa a megfelelő kontrolokat, és hogy felügyelje a kockázatokat. A kockázat menedzsment politika és rendszer felülvizsgálatra kerül, hogy tükrözhesse a megváltozott piaci körülményeket és a Csoport tevékenységeit.

Tőkemenedzsment

A Csoport politikája, hogy megőrizze az alaptőkét, amely elegendő ahhoz, hogy a befektetői és hitelezői bizalom a jövőben fenntartsa a jövőbeni fejlődését a Csoportnak. Az Igazgatóság igyekszik fenntartani azt a politikát, hogy kölcsönadásokból eredő magasabb kitettséget csak magasabb hozam mellett vállal, az erős tőkepozíció által nyújtott előnyök és a biztonság alapján.

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában). E tőkeelemekkel kapcsolatban a kiegészítő melléklet 17-20. és 21-23. pontjai adnak részletes tájékoztatást. A Csoport akvizíciókkal kapcsolatos fizetési kötelezettségeit a 2.4.2.1. és 26. pontok mutatják be.

A saját tőke és a jegyzett tőke arányát az alábbi táblázat mutatja be.

	2026.06.30	2025.12.31
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Saját tőke összesen	4 284 398	5 083 174
Saját tőke/Jegyzett tőke aránya	2491%	2956%

A Csoport kötvényeket bocsátott ki Duna House NKP kötvény 2030/I. és Duna House NKP kötvény 2032/I. név alatt (kiegészítő melléklet 22. pont). A Csoport - a bekövetkezés napjától számított 15 munkanapon belül - köteles a kötvényeket a lejárat előtt visszaváltani, ha a kötvények hitelminősítése:

- B+ besorolás alá romlik, de nem romlik B- alá, és a leminősítés közzétételét követő két éven belül (2*365 nap) a Kötvény nem kap B+, vagy annál magasabb hitelminősítést, vagy
- a futamidő alatt bármikor CCC besorolásra, vagy az alá romlik.

A Scope Ratings GmbH 2026. júniusában elvégezte a Társaság NKP program keretében kibocsátott kötvényeire vonatkozó hitelminősítésének éves felülvizsgálatát, melynek eredményeképpen megerősítésre került a kötvények minősítése BB- fokozaton, ami egy fokozattal jobb érték az MNB által elvárt minimumnál. A hitelminősítő ugyancsak megerősítette a DH Group Nyrt., mint kibocsátó BB-/Stabil minősítését.

A Csoport a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Csoport tagjai folytatni tudják tevékenységüket és egyúttal maximalizálják a tulajdonosok számára a megtérülést a kölcsöntőke és a saját tőke optimális egyensúlyozásával, valamint az optimális tőkestruktúra megtartását a tőkeköltségek csökkentése érdekében. A Csoport azt is figyeli, hogy tagvállalatainak tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

A Társaság tőke kockázata 2026. első féléve során sem jelentős.

Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázatát fejezi ki, hogy az adós vagy a partner nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pedig pénzügyi veszteséget eredményez a Csoport számára. Pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatoknak vannak kitéve, lehetnek hosszú vagy rövid távú kihelyezések, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, vevők, szerződéses eszközök és egyéb követelések.

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2026. június 30-án és 2025. december 31-én:

Hitelezési kockázat	2026.06.30	2025.12.31
Vevőkövetelések	4 780 949	5 148 448
Szerződéses eszközök	1 380 102	1 112 670
Egyéb követelések	2 359 765	1 600 922
Pénzügyi eszközök	100 010	103 659
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	6 204 107	9 480 245
Elkülönített pénzeszközök	94 957	101 876
Összesen	14 919 890	17 547 820
Elkülönített pénzeszközök	94 957	101 876
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	500
Medioinsurance garancia	70 964	75 875
Hgroup állami garancia	12 841	13 939
Hgroup óvadéki számla	10 652	11 562

Az elkülönített pénzeszközök között 500 eFt az oktatási tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékául szolgál, 83 805 eFt biztosítási és hitelközvetítési tevékenységek folytatásához szükséges garanciavállalás, 10 652 eFt pedig ingatlanbérlethez kapcsolódó óvadéki bankszámla egyenleg és csak bizonyos korlátozásokkal hozzáférhető a Csoport számára. Ezeket a korlátozásokat a 14. jegyzetben mutattuk be.

A Cégcsoport pénzeszközei és pénzeszköz-egyenértékesei (ideértve az elkülönített pénzeszközöket is) az alábbi bankoknál vannak elhelyezve.

Credit Rating -			
	Fitch	2026.06.30	2025.12.31
Raiffeisen Bank Zrt.	A+	3 777 453	7 474 697
Gránit Bank Zrt.	BBB	0	(27)
OTP Bank Nyrt.	BBB+	571	629
PayPal Holdings, Inc	A-	333	384
Bank Millennium SA	A-	665 225	619 933
Banca Unicredit	BBB+	620 255	589 931
UBI BANK	BBB	586 772	387 533
BPER BANCA	BBB	198 561	121 754
Banca Monte dei Paschi	BB+	75 820	257 278
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.	A-	364 290	122 405
Banca di Asti	AAA	38	42
Banco BPM S.p.A.	BBB-	28	111
Banca Aidexa S.p.a.	N/A	2 266	0
Banca di Credito Cooperativo di Roma	BBB	2 472	325
Bankszámlaegyenlegek összesen		6 294 084	9 574 995

Deviza kockázat

Árfolyamkockázat akkor merül fel, amikor a Csoport egyes vállalatai a funkcionális pénznemtől eltérő pénznemben denominált tranzakciókat hajtanak végre. A Csoport politikája az, hogy amennyiben lehetséges a csoporttagok a funkcionális pénznemben denominált kötelezettségeket a funkcionális pénznemükben, saját tevékenységükből származó pénzeszközökkel rendezzék.

A Csoport leányvállalatai jellemzően saját funkcionális pénznemükben kötnek tranzakciókat, export – import tevékenységet nem végeznek. Devizakitettséggel az egyes bérelt ingatlanoknál felmerülő, euróban meghatározott bérleti díjak esetében merül fel, valamint külföldi akvizíciók esetében.

A Csoport pénzeszközállományát az alábbi táblázat mutatja be devizákra bontva:

	2026.06.30	2025.12.31
HUF	2 168 115	2 319 566
EUR	3 465 724	6 642 619
PLN	665 225	619 936
Összesen	6 299 064	9 582 121

Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Csoport nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Csoport likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Csoport hírnevét. A likviditási kockázat további minimalizálása, a tranzakciós költségek csökkentése és a hatékonyságnövelés jegyében a Csoport 2017. december 7-étől a magyarországi operatív működéshez köthető bankszámlákat ún. cash-pool rendszerben működteti, ami automatizált módon megvalósuló csoportfinanszírozást tesz lehetővé.

A Csoport forrásainak lejáratát az alábbi táblázat foglalja össze:

A Csoport hiteleinek és kibocsátott kötvényeinek feltételeit a 21. és 22. pontok mutatják be.

2026. június 30.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatozó hitelek és kölcsönök	99 874	379 686	91 082	570 642
Kamatozó kötvények	1 788 000	11 232 000	1 254 000	14 274 000
Halasztott vételár és opciók kötelezettség	0	2 410 981	0	2 410 981
Bérlőktől, ingatlan tulajdonosoktól kapott letétek	38 181			38 181
Lízing kötelezettségek	367 801	1 188 272	261 644	1 817 717
Szállítói kötelezettségek	5 253 964			5 253 964
Összesen	7 547 820	15 210 938	1 606 726	24 365 485

2025. december 31.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatozó hitelek és kölcsönök	111 169	515 624	8 383	635 175
Kamatozó kötvények	1 788 000	10 194 000	2 562 000	14 544 000
Halasztott vételár és opciók kötelezettség	2 289 455	2 617 074	0	4 906 529
Bérlőktől, ingatlan tulajdonosoktól kapott letétek	30 252			30 252
Lízing kötelezettségek	423 925	1 444 840	165 181	2 033 946
Szállítói kötelezettségek	5 860 594			5 860 594
Összesen	10 503 396	14 771 538	2 735 564	28 010 497

Piaci kockázat

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak, mint az átváltási árfolyamok, kamatlábak és a befektetési alapokba történő befektetések árai, változása befolyásolni fogja a Csoport eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetéseinek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a

piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

Ingtatlanpiaci kockázatok

A Csoport értékesíteni tervezi a tulajdonában lévő magyarországi ingatlanportfóliót. A magyar lakó-, és irodai ingatlanok iránti kereslet és árak piaci árának alakulása kockázatot jelent a Csoport számára. A kockázatkezelés célja az eladási ár és értékesítéshez szükséges idő optimalizálásával a hozam maximalizálása.

11. Mérlegzárást követő változások

A mérlegfordulónapot követően e pénzügyi kimutatások közzétételre történő jóváhagyásáig a következő nem módosító események történtek.

A DH Group Nyrt. részvénytársaságainak és tickerének átnevezése

A Budapesti Értéktőzsde Nyrt. 2026. augusztus 27-én kelt 347/2026. számú határozata alapján a Társaság HU0000177613 ISIN azonosítójú törzsrészvényei tekintetében a Terméklista adatai 2026. augusztus 28-i hatállyal módosultak: az értékpapír megnevezése „DUNA HOUSE részvény”-ről „DH Group Nyrt. „A” sorozatú törzsrészvény”-re, a tőzsdei kijelzés módja (ticker) „DUNAHOUSE”-ról „DHGROUP”-ra változott; a Xetra kereskedési rendszerben használt Symbol azonosító DHS-ről DHGS-re változott. A KELER Zrt. a Társaság mindkét részvénytársaságára új okiratot állított ki: „DH Group Nyrt. „A” sorozatú törzsrészvény” (ISIN: HU0000177613; 34.387.870 db; 5 Ft névérték) és „DH Group Nyrt. „B” sorozatú dolgozói részvény” (ISIN: HU0000136288; 1.000 db; 50 Ft névérték). A változás kizárólag a megnevezéseket és a tőzsdei kijelzés módját érinti; a részvények ISIN azonosítója, darabszáma és névértéke, a Társaság alaptőkéje, valamint a részvényesi jogok nem változtak.

NKP tőke és kamatfizetés

A Társaság a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Kötvényprogramja keretében kibocsátott „Duna House NKP 2030/I.” elnevezésű, HU0000359914 ISIN azonosítójú kötvényhez kapcsolódóan 198,0 millió Ft kamatot és 1 320,0 millió Ft ütemezett tőketörlesztést fizetett meg 2026. szeptember 2. napján.

Saját részvényre vonatkozó MRP opció lehívása

A Társaság 2023/2025. MRP Programjának résztvevői 2026. szeptember 3-án összesen 38.784 darab DH Group törzsrészvényre vonatkozóan éltek lehívási jogukkal. A Társaság MRP Szervezete élt a részvényekre vonatkozó vételi jogával, és a Társaság átadta a részvényeket az MRP Szervezetnek. A tranzakciót követően a Társaság tulajdonában lévő saját részvények száma 112.039 darab volt.

Saját részvények visszavásárlása munkavállalói résztulajdonosi program céljából

A Társaság 2026. szeptember 11-én részvények visszavásárlásáról szóló megállapodást írt alá a Duna House MRP Szervezettel, amelynek értelmében – a Társaság közgyűlésének 2026. április 29-i jóváhagyása alapján – 31.377 darab saját részvényt szerzett meg munkavállalói résztulajdonosi program céljából. A tranzakciót követően a Társaság tulajdonában lévő saját részvények száma 143.416 darab volt.

Belépés a német piacra

A DH Group Nyrt. 2026. szeptember 29-én megállapodást kötött a REF Real Estate Franchise GmbH-val – a RE/MAX németországi ingatlanhálózatának mesterfranchise-ával (a továbbiakban: „RE/MAX”) – egy közös vállalkozás létrehozásáról a Társaság németországi pénzügyi közvetítői piacra történő belépése céljából. A közös vállalkozás, a Credipass Germany GmbH, a RE/MAX németországi hálózatának kizárólagos pénzügyi termékközvetítési partnereként fog működni; a DH Group 70%-os, a RE/MAX 30%-os részesedéssel rendelkezik benne. A tevékenység a szükséges engedélyezési eljárást követően, várhatóan 2027 első felében indul; a kezdeti pénzügyi kötelezettségvállalás nem várhatóan jelentős hatással a Csoport konszolidált eredményére, a tranzakció jelentősége a stratégiai piacralépésben rejlik.

12. Vállalatirányítási nyilatkozat

A vállalatirányítási nyilatkozatunk („Felelős Társaságirányítási Jelentés”) – tekintettel annak terjedelmére és szerkezeti tagolására – a [Budapesti Értéktőzsde weboldalán](https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/$issuer/3433)⁷ kerül közzétételre az Éves Jelentéssel együtt.

⁷ [https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/\\$issuer/3433](https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/$issuer/3433)

13. Felelősségvállaló nyilatkozat

A Társaság Igazgatósága e jelentését a Társaság a Nemzetközi Beszámolóképzési Standardok (IFRS) szerint összeállított, 2026. év első félévre vonatkozó nem könyvvizsgált, független könyvvizsgálói jelentéssel el nem látott, konszolidált beszámolójának adatai alapján, a legjobb tudása szerint készítette el.

Budapest, 2026. szeptember 30.

Az összevont (konszolidált) üzleti jelentés aláírására jogosult személyek:

Dymschiz Doron
Igazgatósági tag

Dymschiz Gay
Igazgatósági tag

Máté Ferenc
Igazgatósági tag

Dr. Nagy Jenő
Igazgatósági tag

Schilling Dániel
Igazgatósági tag